別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
八王子(都)-15　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オジマ鑑定
八王子(都)-15	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　尾嶋　隆博

鑑定評価額	30,400,000 円	１㎡当たりの価格	172,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	135,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 11日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八王子市散田町一丁目１０２０番１０９「散田町１－１２－３」				②地積 (㎡)	177 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１住居 (60, 200) 準防 高度(2種)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	西八王子 700m		(その他) (70, 160)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　80　m、南　0　m、北　130　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　17　m、規模　170　㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位北、４m市道 / 交通施設：西八王子駅 南東方700m / 法令規制：１住居 (70, 160) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域であり、当面は現状維持程度で推移するものと予測する。利便性が概ね良好な地域であることから、地価は堅調に推移するものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　172,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　66,900 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は概ね西八王子駅・高尾駅勢圏の住宅地域等である。主な需要者は、都内各地への通勤者等の一次取得者、八王子市内及び隣接市の居住者等の二次取得者等と考察される。利便性が概ね良好な住宅地域であり、地価は上昇傾向を維持している。市場の中心価格帯は、土地は２，０００～３，０００万円、新築戸建住宅は４，０００万円台後半と考察される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人需要者等による自用目的での取引が一般的で、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。なお、対象基準地周辺には共同住宅も存するが、需要の中心は居住の快適性に着目した自用の一般住宅に対するものであり、収益性に着目した取引は少ない。従って現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、指定基準地価格等との均衡にも留意の上、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 158,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [97.6]	[105.0] / 100	171,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-5.0
								環境	0.0	環境	+7.0
								画地	+2.0	行政	-4.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 八王子（都）-49	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 148,000 円/㎡	[106.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [95.7]	[105.0] / 100	172,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	-8.0
								環境	0.0	環境	+4.0
								画地	+1.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 163,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 +5.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 利便性の高い地域等では地価の上昇傾向が顕著だが、金利動向や中東情勢による供給面での不安から、先行きの不透明感が高まっている。 [地域要因] 特に地域要因の変動は認められないが、地価は上昇傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。