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)　－ 17　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都)　－ 17	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　山本　慎太郎

鑑定評価額	16,600,000 円	１㎡当たりの価格	123,000 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　１日	(６)路線価	[令和　8年1月]	98,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 19日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	八王子市暁町二丁目４６５番４４「暁町２－３１－２９」			②地積(㎡)	135 ( )	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中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他）
	1：2	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域	東5 m 道路	水道、ガス、下水	八王子2.3 km	(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　20 m、南　30 m、北　30 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　12 m、規模　120 ㎡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 5m道路	交通施設	八王子駅 北方 2.3 km
		法令規制	１中専 (70,200) 準防 高度(2種)				
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、格別の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。					

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　123,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　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、主にＪＲ「八王子」駅及び京王線「京王八王子」駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の賃貸物件居住者や一次取得者である。交通接近性がやや劣る地域であるが、周辺地域で新築戸建分譲も見られ、地価は上昇傾向で推移している。土地は１，５００万円前後、新築戸建住宅は３，０００万円～３，５００万円前後が需要の中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並んでおり、賃貸物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度であるため、収益還元法は非適用とした。快適性を重視する自用目的での取引が支配的であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を標準とし、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子　－102	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　街路 0.0	地　街路 +1.0
	公示価格 147,000 円／㎡	[102.5]/100	100/[104.0]	100/[120.4]	[102.0]/100	123,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +18.0
								補　画地 +4.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 八王子(都)　－ 48	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　街路 0.0	地　街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 193,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[100.0]	100/[169.6]	[102.0]/100	123,000		準　交通 0.0	域　交通 +3.0
								化　環境 0.0	要　環境 +63.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 118,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。
	②変動率　年間 +4.2 %　半年間 %		地域要因：居住用不動産の取引が中心となっており、格別の市場性の変化は見られない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。