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）　－ 23　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定
八王子（都）	－23	東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　長谷川　裕幸

鑑定評価額	17,700,000 円	１㎡当たりの価格	134,000 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］	105,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 26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	八王子市館町２９８番８				②地積（㎡）	132 ( )	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		２中専（60,200）準防 高度（２種）
	1:1.2	住宅 Ｗ２	住宅のほか店舗等も見られる都道沿いの住宅地域	北10m都道	水道 ガス 下水	狭間 1km		（その他）（70,200）

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　150ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　13.0 ｍ、　規模　130 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	１０ｍ都道	交通施設	狭間駅南東 1km	法令規制	２中専(70,200) 準防 高度（２種）
	⑤地域要因の将来予測	都道（北野街道）沿いの混在住宅地域であり、地域の特性に特段の変動要因がないことから、今後も現状のまま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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	68,000 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、市内に所在する幹線道路または準幹線道路沿いの混在住宅地域である。本地域は都道沿いであるが、商業用途での土地利用は少ないため、中心的需要者は市内在住の一次取得者層である。当該地域は通過車両等による住環境への影響は小さく、最寄り駅から徒歩圏内であるため、需要は概ね安定しており、地価も概ね上昇基調で推移している。なお、中心価格帯は１３０㎡程度の土地付き新築戸建住宅が３，５００万円～３，８００万円である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の規範性に優れた住宅地の取引事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。一方、本圏域内の不動産賃貸事業は、節税等の目的で土地所有者が建物建築資金のみを投下して行う場合が多く、地価に見合う賃料の形成が十分でないため収益価格は低位に試算された。以上により、規範性に優れる比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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	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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	八王子　－93							街路	0.0		街路	0.0
	公示価格	[100.8]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	0.0
	133,000 円／㎡	100	[100]	[100]	100	134,000		環境	0.0		環境	0.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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	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	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	－							街路	街路
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通	交通
	円／㎡	100	[ ]	[ ]	100			環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(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　129,000 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　八王子　－ 93

公示価格　133,000 円／㎡

②変動率　年間　+3.9％　半年間　+0.8％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　市内の住宅地の地価は、交通接近条件等の優劣による二極化の傾向がみられるが、地価動向は概ね堅調に推移している。

［地域要因］　地域要因に特段の変動はないが、一般的要因の影響により、地価は緩やかな上昇基調である。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。