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)　－ 27　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中澤不動産鑑定事務所
八王子(都)　－ 27	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　中澤　信頼

鑑定評価額	34,400,000 円	１㎡当たりの価格	183,000 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]	145,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	八王子市七国六丁目３６番１５「七国６－３６－１５」				②地積(㎡)	188 ( )	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低専(50,100) 準防 高度(1種) （その他） 地区計画等(60,100)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	八王子みなみ野1.8 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　17 m、規模　190 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位　北6ｍ市道 / 交通施設：八王子みなみ野駅南西 1.8 km / 法令規制：１低専(60,100) 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅団地で、地域要因に特段の変動要因はみられないため、当面は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	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　183,000　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、八王子みなみ野駅を駅勢圏とする区画整然とした住宅地域である。需要者は所得の高いファミリー層が中心である。駅からやや離れた立地ではあるが、仕様に優れた中規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、市内住宅団地の中では人気が高く、地価は緩やかな上昇傾向が続いている。土地は３０００万円台、新築戸建住宅は６０００万円～７０００万円程度が需要の中心的な価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模戸建住宅が中心の閑静な住宅団地で、近隣地域内では賃貸物件はあまり見られない。また、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。自用の戸建住宅の取引が中心となって地価が形成されている地域であり、規範性の高い取引事例から適正に試算し、市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、最近の市場動向に十分留意して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 － 20	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					
	公示価格 210,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[100.0]	100/[117.7]	[100.0]/100	182,000	標準正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +10.0 / 環境 +7.0 / 行政 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) － 47	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					
	前年指定基準地の価格 155,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[104.0]	100/[84.3]	[100.0]/100	182,000	標準正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +10.0 / 環境 -14.0 / 行政 -1.0 / その他 -10.0

(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 175,000 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 +4.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	
			一般的要因：好景気の材料である株価上昇が見られるものの、金利上昇、円安、物価上昇など景気不安要素から、経済情勢の不透明感が見られる。
			地域要因：最寄り駅からはやや離れているが、住環境が良好で人気があり、地価は上昇傾向が続いている。地域要因に特段の変化はみられない。
			個別的要因：個別的要因に特段の変化はない。