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)-28　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
八王子(都)-28	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　中澤　信行

鑑定評価額	20,600,000 円	１㎡当たりの価格	139,000 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]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	八王子市東中野字二十号１４３６番４				②地積 (㎡)	160 (12)	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 (40, 80) 高度(1種)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	大塚・帝京大学 640m		(その他) 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　20　m、北　50　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　10.0　m、奥行 約　15.0　m、規模　150　㎡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　４．０m市道 / 交通施設：大塚・帝京大学駅 南西方640m / 法令規制：１低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅が多く、アパート等も見られる既成住宅地域としてほぼ熟成しており、現状を維持しつつ推移していく地域であると予測する。地価は強含みを維持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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　139,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　70,600 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、主として八王子市南東部の住宅地域等である。需要者は同一需給圏内居住者及び都心方面への通勤者が中心となる。ほぼ熟成した住宅地域であり、周辺の宅地分譲は余り見られないが、土地の取引は強含みの事例が目立っている。住宅需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。土地は２，０００万円程度、新築の戸建住宅は３，５００万円程度が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では共同住宅等の賃貸住宅も散見されるが採算性を確保するに至っておらず、収益価格は低位に試算された。自用の戸建住宅建設のための土地取引又は自用の土地建物一体としての戸建住宅の取引が中心となっている。したがって、本件においては市場の取引実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、周辺の類似の公示地や指定基準地との検討を踏まえ、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	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	
	標準地番号 八王子-44						標準化補正	街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 155,000 円/㎡	[102.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [112.7]	[100.0] / 100	139,000	地域要因	街路 0.0 / 交通 -3.0 / 環境 +15.0 / 行政 +1.0 / 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 (円/㎡)	⑦内訳	
	八王子(都)-51						標準化補正	街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 183,000 円/㎡	[107.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [138.0]	[100.0] / 100	139,000	地域要因	街路 +3.0 / 交通 -2.0 / 環境 +29.0 / 行政 +6.0 / 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 131,000 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　+6.1 %　半年間　%

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いる。八王子市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。住宅地の地価は強含みとなっている。
[地域要因]	東中野の地域的な人口は増加傾向である。特段の地域要因の変動はない。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。