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）　－ 29　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アイワプランニング
八王子（都）　－29	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　渡辺　浩

鑑定評価額	26,400,000 円	１㎡当たりの価格	121,000 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　年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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	八王子市城山手二丁目１０９５番８６「城山手２－２６－４」				②地積（㎡）	218 ( )	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) (その他)地区計画等
	1:1	住宅 Ｗ２	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	高尾 2km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16.0 ｍ、　奥行　約　13.0 ｍ、　規模　210 ㎡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：高尾駅北東 2km　／　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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、格別の変動要因はなく、概ね現状の住環境を維持して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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　121,000 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ＪＲ中央線の高尾駅、西八王子駅を最寄り駅とする住宅地域。需要者は主に八王子市内及び隣接市等在住の一次取得者が中心で、買換え需要層も一部に見られる。バス便利用の住宅地域であるが、住環境は概ね良好である。需給は安定的で、一般的要因等の影響を受けて地価は概ね上昇傾向で推移しているものと思われる。中心となる価格帯は土地で２０００万円～２５００万円、新築戸建で３５００万円～４０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。収益物件は少なく、自己使用目的の取引が中心である。賃貸用不動産の需要は弱く、収益想定が困難なため、収益還元法の適用は断念した。従って、収益性よりも居住の快適性が重視されて価格形成されていると判断されるため、実証的な比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　－112	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：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +5.0／行政 0.0／その他 0.0	地域要因：街路 −3.0／交通 +3.0／環境 −3.0／行政 0.0／その他 0.0
	公示価格　115,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[105.0]	100/[96.9]	[105.0]/100	121,000			

(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：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	地域要因：街路 −3.0／交通 +3.0／環境 +31.0／行政 +4.0／その他 0.0
	前年指定基準地の価格　148,000 円／㎡	[106.8]/100	100/[101.0]	100/[136.1]	[105.0]/100	121,000			

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1対象基準地の検討　■継続　□新規　前年標準価格　117,000 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　+3.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	物価上昇等の懸念があるが、緩やかな景気回復が続いており、市内の不動産市場も利便性の良い地域を中心に概ね底堅く推移している。
	［地域要因］	住環境が良好な住宅地域である。当該地域に特段の変動要因はないが、地価は上昇傾向で推移していると思われる。
	［個別的要因］	個別的要因に特段の変化はない。