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)　－ 32　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	Ａ＆Ｔコンサルティング株式会社
八王子(都)　－ 32	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　除村　武夫

鑑定評価額	12,600,000 円	１㎡当たりの価格	76,500 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／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23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	八王子市元八王子町三丁目２５１３番１９			②地積（㎡）	165 (　　)	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) 都立公（普通） 高度(1種) （その他） 地区計画等
	1：1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地、農地が混在する住宅地域	南4 m 私道	水道、下水	高尾2.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200 m、西　150 m、南　150 m、北　50 m			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　15 m、規模　165 ㎡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 m私道	交通施設	高尾駅　北西方2.4 km	法令規制 １低専 (40,80) 都立公（普通） 高度(1種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	主に低層の一般住宅が建ち並び、農地も散見される地域である。大規模な開発等は認められず、当面、地域性に大きな変化はないものと見込まれる。このため、地価は比較的安定して推移すると予想される。						

(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　76,500 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、八王子市北西部において主に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄駅まではバス利用が中心となる。需要者の中心は八王子市及び周辺市に地縁を有する一次取得者層で、バス及び鉄道利用により都心方面や八王子市中心市街地等へ通勤する給与所得者層である。最寄駅までの距離や都心方面への交通利便性等が重要な価格形成要因となっている。新築建売住宅市場では、総額３，０００万円台後半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	周辺は、自用の中小規模戸建住宅がほとんどを占め、農地も見られる住宅地域である。したがって、典型的な市場参加者は自用目的の戸建住宅購入者であり、その取引意思を強く反映し、売買市場の価格水準を体現する比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟で収益価格の試算は困難なため、収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準とし、指定基準地等との検討も踏まえ、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　－ 15	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 82,000 円／㎡	[101.9]/100	100/[104.0]	100/[110.2]	[105.0]/100	76,600		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +7.0
								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)　－ 50	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 80,500 円／㎡	[103.1]/100	100/[101.0]	100/[112.5]	[105.0]/100	76,700		準　交通 0.0	域　交通 -4.0
								化　環境 0.0	要　環境 +16.0
								補　画地 +1.0	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　74,800 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：不動産市況は比較的堅調に推移する一方、円安等による物価高や金利動向、通商政策等を背景に先行き不透明感が残る。
	②変動率　年間　+2.3 %　半年間　%		地域要因：最寄駅からバス圏の住宅地域で、地域性を変動させるような要因は特に見られない。
			個別的要因：特段の変動要因はない。