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)　－ 35　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)　－ 35	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　中澤　信頼

鑑定評価額	11,500,000 円	１㎡当たりの価格	99,000 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]	79,000 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	八王子市泉町１２６６番７				②地積(㎡)	116 ( )	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中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に事務所等が見られる住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	八王子5.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　10ｍ、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　9 m、奥行　約　13 m、規模　120 ㎡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6ｍ市道　交通施設：八王子駅北西方5.1 km　法令規制：１中専 (70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は事務所等も混在する既存の住宅地域であり、特段、地域要因に変動はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は強含みの様相で推移している。		

(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	99,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	20,500 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、八王子駅からバス便利用圏に分譲住宅が増えている住宅地域であり、需要者は市内及び隣接市等への通勤者で、一次取得者が中心となる。生活施設及び交通利便性が若干劣るものの、小規模な戸建住宅を中心とした居住環境を有しており、需要は安定している。土地は１５００万円程度、新築戸建は、３０００万円前後が需要の中心価格帯と窺える。
(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、八王子市郊外の戸建住宅市場における取引実態を反映した価格で客観性が認められる。収益価格は、想定上の共同住宅による賃料水準を基に求める価格であるが、最寄駅から距離を有しているため賃貸需要が乏しいことにより、比準価格に比べて低位に求められた。以上から、近隣地域等における住宅取引市場を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 43	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 街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 要環境 +3.0 因行政 -7.0 その他 0.0
	公示価格 94,100 円／㎡	[101.5]／100	100／[100.0]	100／[95.8]	[100.0]／100	99,700			
(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	標準 街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +1.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -3.0 交通 0.0 要環境 -10.0 因行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 80,500 円／㎡	[103.1]／100	100／[101.0]	100／[82.9]	[100.0]／100	99,100			

(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 97,000 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 +2.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(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)	中心市街地外縁部に形成された住宅地域であり、地域要因について大きな変動要因は認められない。
			(個別的要因)	個別的要因に変化はない。