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)　－ 36　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)　－ 36	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　中澤　信頼

鑑定評価額	12,600,000 円	１㎡当たりの価格	59,000 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]	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	1.2 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	八王子市川口町１８９０番１６		②地積（㎡）	214 ( )	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
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東4 m 市道	水道、ガス、下水	八王子6.8 km

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　17 m、規模　220 ㎡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４m 市道	交通施設	八王子駅北西方6.8 km	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郊外の住宅地域で、特段の変動要因はなく、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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　59,000　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市北西部のバス便利用の戸建住宅を中心とした住宅地域である。需要者は八王子市内及び隣接市等の居住者が中心で、一次取得者が比較的多い。交通利便性に劣るものの、昨今の住宅需要を受けて若干強含みに推移していると窺える。中心となる価格帯は土地で１３００万円弱、新築戸建で３０００万円前後と窺える。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はアパート等の収益物件は少なく、中規模戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って、自己使用目的の取引が中心であることから、賃貸用不動産の市場は小さく収益想定が困難なため、収益還元法の適用は断念した。以上から、収益性よりも居住の快適性を重視した地域特性が形成されていることを踏まえ、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も踏まえて、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　－ 51	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 68,800 円／㎡	[101.5]／100	100／[100.0]	100／[123.4]	[104.0]／100	58,900	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+21.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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					
	前年指定基準地の価格 80,500 円／㎡	[103.1]／100	100／[101.0]	100／[145.2]	[104.0]／100	58,900	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+41.0
								画地	+1.0		行政	0.0
								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　57,500 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　+2.6 %　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	バス便利用の住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが、戸建需要を反映して、地価は若干強含みで推移している。
			個別的要因	個別的要因に特段の変化はない。