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）　－ 37　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	さとう不動産鑑定士事務所
八王子（都）	－37	東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士　佐藤幸秀

鑑定評価額	26,000,000 円	１㎡当たりの価格	114,000 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 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	八王子市小宮町６９８番２２				②地積（㎡）	228 （　）	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)
	1.2:1	住宅 Ｗ２	一般住宅のほかに畑等も見られる住宅地域	西4m市道	水道 ガス 下水	小宮 700m		（その他） 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ		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　14.0 ｍ、　規模　220 ㎡程度、　形状　長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位　北 ４ｍ市道	交通施設	小宮駅北西 700m	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	既成の住宅地域で地域要因に特段の変動要因はみられないため、当面は現状のまま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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 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	同一需給圏は主に八王子市北東部に広がる八高線沿線の住宅地域である。需要者は多摩地域及び都心方面への通勤者等の一次取得者層が中心である。周辺には畑等が残る街区のやや雑然とした住宅地域であるが、最寄り駅から徒歩圏内で、一定の住宅需要があり、地価は概ね緩やかな上昇傾向である。土地は１０００万円台後半～２０００万円台前半、新築戸建住宅は３０００万円台後半～４０００万円台前半が取引の主な価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした住宅地域で、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保が困難な地域であり、収益想定は現実的でないため収益還元法は適用しなかった。自用目的の戸建住宅の取引を中心として地価が形成されている地域のため、規範性の認められる事例から適正に試算し、市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、最近の市場動向に十分留意して、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	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		地域要因	
	標準地番号 八王子　－55							街路	0.0	街路	+3.0
								交通	0.0	交通	+1.0
								環境	0.0	環境	+3.0
								画地	0.0	行政	0.0
	公示価格 117,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[100]	100/[107.2]	[102.0]/100	113,000		行政	0.0	その他	0.0
								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	標準化補正		地域要因	
	八王子（都）　－ 48							街路	0.0	街路	+3.0
								交通	0.0	交通	+1.0
								環境	0.0	環境	+63.0
								画地	0.0	行政	+6.0
	前年指定基準地の価格 193,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[100]	100/[179.7]	[102.0]/100	116,000		行政	0.0	その他	0.0
								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　110,000 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　+3.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　景気が緩やかに回復する中で、市内住宅地の地価は全体的に良好な住宅需要に支えられ、概ね緩やかな上昇傾向で推移している。 [地域要因]　最寄り駅まで徒歩圏内のため一定の住宅需要があり、地価は概ね緩やかな上昇傾向である。地域要因に特に変化はない。 [個別的要因]　個別的要因に変化はない。