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)　－ 42　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都)　－ 42	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　宮本　英通

鑑定評価額	10,300,000 円	１㎡当たりの価格	78,000 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	[　　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 21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	八王子市弐分方町５６１番１７			②地積（㎡）	132 (　　)	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)
	1：1.5	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域	北西6 m 私道	水道、ガス、下水	八王子5.5 km	（その他）地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　50 m、南　50 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　10 m、奥行　約　13 m、規模　130 ㎡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　6 m私道	交通施設	八王子駅　北西方5.5 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	バス便等の利用を前提とする郊外の住宅地域であるが、格別の変動要因もなく、当面は現状を維持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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　78,000 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北西部でバス便の利用を前提とする住宅地域である。需要者の中心は都心または八王子市内への通勤者等である。市の中心部から離れた郊外の住宅地域で、利便性が劣ることから、地価水準は市内平均より低いが、地価は緩やかな上昇傾向で推移している。需要の中心的な価格帯は、土地は規模３０～５０坪前後で総額１０００万円前後、新築戸建住宅は総額で２５００～３０００万円程度であるものと思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はＪＲ中央線八王子駅からバス便等の利用が標準的と認められる旧来からの住宅地域である。対象地に係る立地条件、画地条件、行政的条件を考慮し、その属する市場の特性に鑑みれば、収益還元法は市場適合性が極めて低いことから非適用とした。一方、上記需要者は不動産の快適性、市場性を重視して意思決定するであろうから、当該要因をより良く反映する比準価格を標準とし、指定基準地及び標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　－ 12	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 79,100 円／㎡	[101.5]/100	100/[104.0]	100/[100.0]	[101.0]/100	78,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +2.0	
								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)指定基準地から検討	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 -3.0	
	前年指定基準地の価格 80,500 円／㎡	[103.1]/100	100/[101.0]	100/[106.8]	[101.0]/100	77,700		準　交通 0.0	域　交通 +1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +9.0	
								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)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　75,600 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）株価は上昇傾向で景気に先高感があるものの、中東情勢や政策金利の推移等の影響による不透明感がある。
	②変動率　年間　+3.2 %　半年間　%		（地域要因）利便性の劣るバス便利用の既存の住宅地域で、特に地域要因の変動は認められない。
			（個別的要因）特段の変動要因はない。