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)　－ 43　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴木不動産鑑定事務所
八王子(都)　－ 43	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　鈴木　俊幸

鑑定評価額	22,700,000 円	１㎡当たりの価格	160,000 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]	125,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	八王子市椚田町５３３番１７			②地積(㎡)	142 ( )	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1：2	住宅 W 2	一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	めじろ台850 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　120ｍ、南　40ｍ、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　16 m、規模　142 ㎡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　6 m市道	交通施設：めじろ台駅　南東方850 m　法令規制：１低専 (60,100) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心としてアパート等も見られる住宅地域であるが、地域要因に影響与える変動要因は見当たらないことから、当面は現状まま推移していくものと予測される。		

(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　160,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　69,300　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、京王高尾線、ＪＲ中央線、ＪＲ横浜線沿線の住宅地域である。主要な市場参加者は、同一需給圏に居住し、都心等に通勤する一次取得者及び買替層である。最寄り駅から徒歩圏内に存し、商業施設にも近接していることから需要は安定しており、地価は上昇傾向で推移している。需要な中心となる価格帯は、土地で２０００万～３０００万円、新築戸建で４０００万円～５０００万円である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ中にアパート等が散見される住宅地域である。当該地域は、収益性よりも居住快適性により不動産の価格が形成される住宅地域であることから、収益価格は低く試算された。本件では、市場で実際に発生した取引を的確に反映し実証性を有する比準価格を重視し、収益価格は参考程度にとどめ、更に前年価格、周辺基準地や標準地との均衡を考慮し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 － 57	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		地域要因の比較	
	公示価格 158,000 円／㎡	[101.6]／100	100／[106.1]	100／[95.0]	[100.0]／100	159,000		標準 街路	+1.0	地域要因 街路	0.0
								準 交通	0.0	域 交通	-5.0
								化 環境	0.0	要 環境	0.0
								補正 画地	+5.0	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) － 47	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		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 155,000 円／㎡	[103.2]／100	100／[104.0]	100／[95.9]	[100.0]／100	160,000		標準 街路	0.0	地域要因 街路	0.0
								準 交通	0.0	域 交通	+3.0
								化 環境	0.0	要 環境	-6.0
								補正 画地	+4.0	因 行政	-1.0
								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 155,000 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 +3.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	金利の上昇傾向、イラン戦争によるインフレの亢進等によって、市場の先行きに対する不安感が高まりつつある。
			（地域要因）	最寄り駅から若干距離があるが、椚田遺跡公園通りの路線商業地域に近接、利便性が高いことから地価は上昇傾向にある。
			（個別的要因）	個別的要因の変動は特にない。