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)　－ 44　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
八王子(都)　－ 44	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　渡辺　昌宏

鑑定評価額	25,500,000 円	１㎡当たりの価格	111,000 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 20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	八王子市寺田町１３番２０				②地積(㎡)	230 ( )	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) （その他） 地区計画等
	1：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西5 m 市道	水道、ガス、下水	めじろ台1.7 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　15 m、規模　230 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北５m市道　交通施設：めじろ台駅南東方1.7 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	最寄り駅からバス利用の戸建住宅地域だが、需要は比較的安定しており、当面、地域状況に大きな変化はないと予測する。		

(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　111,000　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南西部を中心とする最寄駅を利用する中小規模の戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。需要の中心は八王子市及び周辺市に地縁のある一次取得層である。都心方面に通勤する給与所得者層が多いため、最寄り駅までの距離や都心へのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。新築建売市場では総額３５００万円～４０００万円台前半が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、一般住宅取引の実態を反映した価格である。なお、対象基準地が最寄駅から距離があり賃貸需要が乏しいこと、自己使用目的の住宅地域であることから収益還元法の適用は断念した。よって、実際の取引に基づき市場実態を反映した取引事例から求めた比準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、指定基準地及び標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	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		
	八王子　－ 95						標準 街路 0.0	地域要因 街路 +1.0	
	公示価格	[101.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [86.2]	[101.0] / 100	111,000	準 交通 0.0	交通 -3.0	
	94,300 円／㎡						化 環境 0.0	環境 -12.0	
							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		

(9)指か定ら基の準検地討	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		
	八王子(都)　－ 47						標準 街路 0.0	地域要因 街路 +1.0	
	前年指定基準地の価格	[103.2] / 100	100 / [104.0]	100 / [140.1]	[101.0] / 100	111,000	準 交通 0.0	交通 +11.0	
	155,000 円／㎡						化 環境 0.0	環境 +25.0	
							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		

(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 108,000 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 +2.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	不動産市況は概ね堅調であるが、円安によるインフレの懸念もあり、先行きには慎重な姿勢もみられる。
			(地域要因)	最寄り駅からのバス利用を前提とする住宅地域であるものの、需要は安定しており、地価は比較的堅調に推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。