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)-46　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定
八王子(都)-46	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　黒瀬　賢一

鑑定評価額	54,000,000 円	１㎡当たりの価格	375,000 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]	285,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 11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	八王子市子安町一丁目５５２番９「子安町１－２７－２４」				②地積 (㎡)	144 ( )	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住居 (60, 200) 準防 高度(2種) (その他) (70, 200)
	1.5:1	住宅兼事務所 ＲＣ4	住宅、マンション、営業所等が混在する住宅地域	東8m市道	水道、ガス、下水	八王子 400m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　75　m、南　20　m、北　50　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　15.0　m、奥行 約　10.0　m、規模　150　㎡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：８m市道　交通施設：八王子駅 南東方400m　法令規制：１住居 (70, 200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の利便性に恵まれた住宅地域であるが、近隣地域南西方に位置する八王子医療刑務所跡地に複合施設「桑都の杜」（２０２６年１０月開館）が整備されるため、周辺環境の向上に伴い、需要への波及が期待される。		

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　382,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　265,000 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ＪＲ中央線「八王子」駅のほか、京王線「京王八王子」駅から徒歩圏内の混在住宅地域である。主たる需要者は比較的所得水準の高い都心への通勤者のほか、近年は賃貸運用を手掛ける個人投資家や不動産業者等の参入も見られる。最寄り駅や市内の中心商業地への接近性に優るため、需要は底堅い住宅地域である。中心価格帯は画地規模に応じて幅があるが、標準的画地と同程度の土地で５，０００万円台前半、新築戸建住宅で７，０００万円前後である。
(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や中低層共同住宅が混在する利便性の良い住宅地域である。マンション等の賃貸不動産も存する地域であるため、収益性に着目した市場参加者も散見されるが、取引の中心は自己利用目的のものが多く、需要者は居住の快適性や利便性、周辺相場を重視した市場行動をとるものと思料される。したがって、市場の実勢を反映している比準価格を重視し、収益価格も参酌のうえ、周辺標準地等との均衡を確認し、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 標準地番号 八王子-2	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
	公示価格 355,000 円/㎡	[105.6]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	375,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 340,000 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 八王子-2 公示価格 355,000 円/㎡ ②変動率 年間 +10.3 % 半年間 +5.6 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあるが、金利動向や物価高のほか、中東情勢の動向が景気を下押しする新たなリスクとなっている。
			[地域要因] 交通利便性の高い住宅地域であるが、八王子駅南口エリアの複合施設「桑都の杜」の開業を控え、住環境向上による需要増が期待される。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。