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)　－ 52　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)　－ 52	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　渡辺　昌宏

鑑定評価額	23,800,000 円	１㎡当たりの価格	180,000 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	八王子市廿里町２４番５			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) （その他） 風致地区
	台形 １：１	住宅 ＬＳ ２	一般住宅、アパートが見られる住宅地域	南東4 m 市道	水道、下水	高尾340 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　60ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　12 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４m市道　交通施設：高尾駅北方340 m　法令規制：１低専(40,80)高度(1種)風致地区		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ高尾駅から徒歩圏の利便性の高い住宅地域として、戸建住宅のほか賃貸住宅も散見され、今後も比較的堅調な需要が予測される。		

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	68,900	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西部を中心に最寄り駅から徒歩またはバス利用の住宅地域である。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、都心方面へ通勤する給与所得者層が多い。そのため、最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。土地価格は総額２０００万円台半ば、新築戸建住宅は総額４０００万円台後半～５０００万円台前半が需要の中心価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはアパート等も見られるが、旧来からの土地所有者等による土地取得を含めた事業採算を考慮しない賃貸収益事業が中心で収益価格と地価との関係は薄い。需要の中心は居住の快適性に着目した自用の一般住宅に対するものである。よって、現実の不動産市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に収益価格を参考とし、最近の市場動向に十分留意し、指定基準地及び標準地との検討を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 八王子 － 73	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +1.0 / 交通 -6.0 / 要因 環境 -7.0 / 行政 +6.0 / その他 0.0
	公示価格 160,000 円／㎡	[103.4]/100	100/[102.0]	100/[93.6]	[104.0]/100	180,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 八王子(都) － 49	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 -14.0 / 要因 環境 -1.0 / 行政 +6.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 148,000 円／㎡	[106.8]/100	100/[101.0]	100/[90.2]	[104.0]/100	180,000			

(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 172,000 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 +4.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	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：ＪＲ高尾駅から徒歩圏内の比較的利便性の高い住宅地域であり、需要は堅調である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。