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）　－ 54　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム
八王子（都）	－54	東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　萩原　謙介

鑑定評価額	87,200,000 円	１㎡当たりの価格	247,000 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］路線価又は倍率	190,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	八王子市散田町三丁目７９７番１「散田町３－１５－２３」				②地積（㎡）	353 ( )	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)
	1:1.5	事務所兼共同住宅 ＲＣ５	一般住宅、店舗、事務所等の混在する住宅地域	北西11m市道	水道 ガス 下水	西八王子 520m		(その他) (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　45ｍ、西　90ｍ、南　25ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	中低層事務所住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 ｍ、　奥行　約　24.0 ｍ、　規模　360 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１ｍ市道	交通施設	西八王子駅南西方 520m	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	当該地域は一般住宅の他、店舗、事務所等の混在する地域であり、地域を大きく変容させる要因もないため、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	中低層事務所住宅併用地			(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	247,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	129,000 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、市内及び隣接する日野市の幹線道路、準幹線道路沿いの地域である。需要者は八王子市内又は隣接市内の個人ないし小規模事業者が中心である。用途の多様性があるが商業繁華性の程度は低い。土地の中心価格帯は１㎡当たり２０万円～３０万円程度。昨今の不動産市況等から需要は底堅い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域一帯は、駅から近い標準的使用が中低層事務所住宅併用地であるが、事務所より共同住宅等のニーズが強い。収益性より居住性が求められる地域であるため、収益価格は参考に留めた。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地や指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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	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	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	八王子　－78							街路	0.0	街路	−4.0
	公示価格	[102.8]	100	100	[100]			交通	0.0	交通	+1.0
	246,000 円／㎡	100	[101.0]	[100.8]	100	248,000		環境	0.0	環境	+4.0
								画地	+1.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	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	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	八王子（都）　－ 23							街路	0.0	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	[103.9]	100	100	[100]			交通	0.0	交通	−10.0
	129,000 円／㎡	100	[100]	[54.9]	100	244,000		環境	0.0	環境	−39.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(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	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 日本経済は回復傾向にあり、景気は堅調さを維持している。金利の上昇の懸念があるが地価はやや上昇基調で推移している。
	前年標準価格　233,000 円／㎡		[地域要因] 駅から近く一般住宅、店舗、事務所等の利用が可能であり、需要は強い。
	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		[個別的要因] 個別的要因に大きな変化はない。
	標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		
	②変動率　年間　+6.0 %　半年間　%		