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）　－ 56　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）　－56	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	10,500,000 円	１㎡当たりの価格	60,000 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　年 1月］路線価又は倍率	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	八王子市下恩方町５６６番２９				②地積（㎡）	175（　）	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
	台形 1:1.2	住宅 W２	一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域	北5m市道	水道 下水	高尾 6.1km		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　90ｍ、南　90ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　150 ㎡程度、　形状　台形		
	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：高尾駅北方 6.1km　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	一部農地も見られる住宅地域であり、駅からは遠く、当面は現状維持で推移していくものと予想される。		

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 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、八王子北西部の交通手段がバス便中心の住宅地域である。交通利便性が劣る地域であり、需要の中心は地縁選好性のある一次取得者等である。土地の取引はやや低調であり、需要の中心価格帯は、土地が１，０００万円～２，０００万円程度、新築戸建住宅で２，０００万円～３、０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域一帯は、駅から遠いバス便の戸建住宅中心の低層住宅地域であり、収益性より居住性が求められる地域であるため、収益還元法は適用しなかった。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 八王子　－91	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 63,000 円／㎡	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [107.0]	[100] / 100	59,300		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 +7.0 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 八王子（都）　－ 50	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 80,500 円／㎡	[103.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [137.9]	[100] / 100	59,600		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 −2.0 交通 +5.0 環境 +34.0 行政 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 前年標準価格 58,000 円／㎡	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。
	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／㎡		[地域要因] 駅から遠い住宅地であり、周辺には農地等が残るものの、宅地化が進んでいる。
	②変動率 年間 +3.4％ 半年間 ％		[個別的要因] 個別的要因に大きな変化はない。