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)　－ 57　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	Ａ＆Ｔコンサルティング株式会社
八王子(都)　－ 57	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　除村　武夫

鑑定評価額	22,800,000 円	１㎡当たりの価格	113,000 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]　円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率　倍
					倍率種別
(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	八王子市楢原町５５５番４			②地積（㎡）	202 (　　)	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	２中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他）
	1：1.2	住宅 Ｗ２	一般住宅、店舗等が混在する都道沿いの地域	北西14 ｍ 都道	水道、ガス、下水	八王子5.2 ㎞	(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　35ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１４m都道	交通施設	八王子駅　北西方5.2 ㎞
		法令規制	２中専 (70,200) 準防 高度(2種)				
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに低層店舗、一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並ぶ混在地域である。当面、地域性を大きく変化させる開発等は認められず、しばらくは現状を維持して推移するものと予想される。					

(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　113,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　22,100 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、八王子市北部において幹線道路沿いに店舗、事業所等を含む低層建物が建ち並ぶ混在地域及びその背後の住宅地域で、最寄駅まではバス利用が中心となる。幹線道路沿いであるが繁華性は高くなく、住宅需要が中心となる地域であるため、最寄駅までの距離や都心方面への交通利便性等が重要な価格形成要因となっている。新築戸建住宅の売買市場では、３，０００万円台後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	近隣地域は幹線道路沿いに位置し店舗も散見されるが、繁華性は低く、自己使用目的の戸建住宅、店舗併用住宅の取引が中心である。したがって、自己使用を目的とする典型的な市場参加者の取引意思を反映し、売買市場の価格水準を体現する比準価格の規範性は高い。一方、収益性の低い地域であることから収益価格は低位に求められた。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、指定基準地等との検討も踏まえ、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　－ 88	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 119,000 円／㎡	[101.3]/100	100/[100.0]	100/[107.1]	[100.0]/100	113,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0
								化　環境 0.0	要　環境 +6.0
								補　画地 0.0	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 八王子(都)　－ 23	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 129,000 円／㎡	[103.9]/100	100/[100.0]	100/[118.8]	[100.0]/100	113,000		準　交通 0.0	域　交通 +8.0
								化　環境 0.0	要　環境 +10.0
								補　画地 0.0	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　109,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）不動産市況は比較的堅調に推移する一方、円安等による物価高や金利動向、通商政策等を背景に先行き不透明感が残る。
	②変動率　年間　+3.7 %　半年間　%		（地域要因）繁華性の高くない幹線道路沿いの混在地域であり、地域性を変動させる要因は特にみられない。
			（個別的要因）特段の変動要因はない。