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)　－ 58　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴木不動産鑑定事務所
八王子(都)　－ 58	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　鈴木　俊幸

鑑定評価額	26,200,000 円	１㎡当たりの価格	138,000 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 22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	八王子市長房町１４８１番１９			②地積 190 (㎡) ( )	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）
	1.5：1	住宅 ＬＳ 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水 / 高尾1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　12 m、規模　190 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし。 / 街路：基準方位　北　6 m市道 / 交通施設：高尾駅北東1.5 km / 法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域であり、地域要因に特に変動要因もみられないため、当面は現状のまま推移していくものと予測する。		

(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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　138,000　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、高尾駅及び西八王子駅を駅勢圏とする住宅地域である。需要者は、都心方面の通勤者や市内及び周辺多摩地域に居住する一次取得者及び買替層である。中規模の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な地域であり、需要は安定している。需要の中心となる価格帯は、土地は１０００万円台後半～２０００万円台前半、新築戸建住宅は、３０００万円台後半～４０００万円台前半である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には、若干アパート等の賃貸物件も見られるが、収益を目的とした土地取引は僅少なことから、収益還元法は不適用とした。比準価格は、同一需給圏で発生した規範性の高い取引事例を採用して求められており、市場の実勢を的確に反映している。従って、比準価格を標準として、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 －112	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		地域要因の比較	
	公示価格 115,000 円／㎡	[101.8] / 100	100 / [105.0]	100 / [84.4]	[104.0] / 100	137,000		標準 街路	0.0	地域 街路	-3.0
								準 交通	0.0	域 交通	0.0
								化 環境	0.0	要因 環境	-13.0
								補正 画地	+5.0	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) － 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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 148,000 円／㎡	[106.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [118.9]	[104.0] / 100	137,000		標準 街路	0.0	地域 街路	+3.0
								準 交通	0.0	域 交通	0.0
								化 環境	0.0	要因 環境	+11.0
								補正 画地	+1.0	因 行政	+4.0
								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 133,000 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 +3.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	金利の上昇傾向、イラン戦争によるインフレの亢進等によって、市場の先行きに対する不安感が高まりつつある。
			地域要因	最寄り駅から概ね徒歩圏内の住宅であり、八王子中心部における不動産価格高騰の影響もあり、地価は緩やかな上昇傾向を示している。
			個別的要因	個別的要因の変動は特にない。