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)-59　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オジマ鑑定
八王子(都)-59	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　尾嶋　隆博

鑑定評価額	11,900,000 円	１㎡当たりの価格	74,500 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/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 11日	(5)価格の種類	正常価格		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	八王子市館町１８２１番１３５			②地積 (㎡)	160 ( )	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)
	1:1	住宅 ＬＳ2	一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の閑静な住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	めじろ台 2.5km	(その他) 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　100　m、南　60　m、北　40　m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約　12　m、奥行 約　13　m、規模　160　㎡程度、形状　ほぼ正方形							
	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	めじろ台駅 南西方2.5km	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	住宅団地内の戸建住宅地域として熟成しており、現状維持程度で推移するものと予測する。古いが閑静な住宅団地であり、地価は当面堅調に推移するものと予測する。							

(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	74,500 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市内の住宅団地及び概ね館町周辺の住宅地域等である。主な需要者は、都内各地への通勤者等の一次取得者、八王子市内及び隣接市の居住者等の二次取得者と考察される。傾斜地勢の古い住宅団地であるが、比較的閑静な居住環境を形成しており、地価は堅調な推移となっている。市場の中心価格帯は、土地は１，０００万円台、新築戸建住宅は２，０００万円台後半～３，０００万円台と考察される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人需要者による自用目的での取引が一般的で、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。なお、対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地内に存し、共同住宅等は見受けられず、収益性も低い地域であることから、新たに賃貸物件を建設して賃貸することが現実的ではないため、収益還元法の適用は断念した。従って比準価格を標準に、周辺基準地・標準地価格等との均衡にも留意の上、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-95	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 94,300 円/㎡	[101.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [132.6]	[104.0] / 100	74,300		街路	0.0	街路	+1.0
								交通	0.0	交通	+1.0
								環境	0.0	環境	+30.0
								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 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路		街路	
								交通		交通	
								環境		環境	
								画地		行政	
								行政		その他	
								その他			

(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　72,500 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 利便性の高い地域等では地価の上昇傾向が顕著だが、金利動向や中東情勢による供給面での不安から、先行きの不透明感が高まっている。
	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] 特に地域要因の変動は認められないが、地価は概ね堅調な推移となっている。
	②変動率　年間　+2.8 %　半年間　%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。