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)-62　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定
八王子(都)-62	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　黒瀬　賢一

鑑定評価額	19,100,000 円	１㎡当たりの価格	127,000 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]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.2 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	八王子市中野町２７４０番１				②地積 (㎡)	150 ( )	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中専 (60, 200) 準防 高度(2種)
1.5:1	住宅 W2	住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域	南東16m市道	水道、下水	八王子 4.5km		(その他) (70, 200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　60　m、西　20　m、南　70　m、北　50　m	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　15.0　m、奥行 約　10.0　m、規模　150　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１６m市道	交通施設	八王子駅 北西方4.5km	法令規制	１中専 (70, 200) 準防 高度(2種)
⑤地域要因の将来予測	バス通り沿いに店舗、低層住宅等が建ち並ぶ商住混在地域である。当街路は南西方で都道秋川街道に接続しており、地域要因に大きな変動は見られないため、当面は現状維持で推移するものと予測される。							

(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　127,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　70,500 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幹線道路沿いの商住混在地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や当該地域における地縁的選好性を有する中小事業者である。交通利便性に劣る地域であるが、幹線道路沿いで商業施設が多く見られるため生活利便性に恵まれていること、更に用途の多様性が認められる地域であることから、需給は概ね安定している。取引される用途や規模により取引価格には幅があるが、標準的画地程度の規模で２，０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅又は店舗が混在する路線沿い及び背後の地域であるが、駅接近性や画地規模に劣る為、店舗用地として地域内で収益性に着目した取引は多くない。一方、生活利便性は比較的恵まれている為、戸建住宅用地としての需要は見込まれ、取引に際しては居住の快適性や利便性が重視される傾向がある。従って、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに指定基準地等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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-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			⑦内訳		
公示価格 119,000 円/㎡	[102.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.0]	[100.0] / 100	126,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
							交通	0.0		交通	0.0
							環境	0.0		環境	-4.0
							画地	0.0		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 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			⑦内訳		
前年指定基準地の価格 129,000 円/㎡	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.8]	[100.0] / 100	127,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
							交通	0.0		交通	+15.0
							環境	0.0		環境	-8.0
							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
前年標準価格　122,000 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　+4.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあるが、金利動向や物価高のほか、中東情勢の動向が景気を下押しする新たなリスクとなっている。

[地域要因] 幹線道路沿いの商住混在地域であるが、地域要因に特段の変動は認められず、当面は現状維持で推移するものと予測される。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。