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）　－ 64　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アイワプランニング
八王子（都）　－64	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　渡辺　浩

鑑定評価額	44,400,000 円	１㎡当たりの価格	224,000 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］路線価又は倍率	175,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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	八王子市上野町９９番１０				②地積（㎡）	198 ( )	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住居 (60,200) 準防 高度(２種)
	1:1	住宅 W２	一般住宅を中心とする準幹線道路沿いの住宅地域	南11m市道	水道 ガス 下水	八王子 1.2km		(その他) (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　120 m、西　10 m、南　20 m、北　30 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　14.0 m、奥行　約　14.0 m、規模　196 ㎡程度、形状　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１１m市道	交通施設	八王子駅南西 1.2km	法令規制	１住居(70,200) 準防 高度(２種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする準幹線街路沿いの住宅地域で、格別の変動要因はなく、概ね現状を維持して推移するものと予測する。						

(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	224,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	101,000 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ＪＲ中央線の八王子駅、西八王子駅を最寄り駅とする住宅地域、幹線・準幹線道路沿いの商住混在地域。需要者は八王子市内又は隣接市等の居住者が中心で、一次取得者や買替層が中心である。需給は安定的で、一般的要因等の影響を受けて地価は概ね上昇傾向で推移しているものと思われる。中心となる価格帯は土地で２０００万円～２５００万円、新築戸建で４０００万円～５０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅を中心とする準幹線道路沿いの住宅地域である。収益性を重視した土地取引はほとんど見られず、収益価格は低位に試算された。当該地域は、自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視されて価格形成されていると判断されるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	八王子　－66							街路	0.0	交通	0.0	街路 −1.0 交通 −2.0
	公示価格 221,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [100]	100 / [101.9]	[100] / 100	223,000		環境	0.0	画地	0.0	環境 +5.0
								行政	0.0	その他	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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	八王子（都）　－ 46							街路	0.0	交通	0.0	街路 0.0 交通 +9.0
	前年指定基準地の価格 340,000 円／㎡	[110.3] / 100	100 / [100]	100 / [167.9]	[100] / 100	223,000		環境	0.0	画地	0.0	環境 +54.0
								行政	0.0	その他	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 211,000 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 +6.2 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　物価上昇等の懸念があるが、緩やかな景気回復が続いており、市内の不動産市場も利便性の良い地域を中心に概ね底堅く推移している。

［地域要因］　準幹線街路沿いの住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが、地価は上昇傾向で推移していると思われる。

［個別的要因］　個別的要因に特段の変化はない。