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)　－ 67　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都)　－ 67	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　山本　慎太郎

鑑定評価額	24,200,000 円	１㎡当たりの価格	99,000 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 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	78,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	八王子市叶谷町９０７番２			②地積(㎡)	244 ( )	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	準工 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	1.5：1	住宅 W 2	一般住宅のほかに小工場等が見られる住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	八王子4.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　13 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位　北、４m市道 / 交通施設：八王子駅 北西方 4.4 km / 法令規制：準工 (70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住工混在地域であり、現状のまま推移すると予測される。		

(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	方位　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　99,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　43,000　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、主にＪＲ「八王子」駅、「西八王子」駅、「高尾」駅等を最寄り駅とするバス便利用の住宅地域である。需要者は、都心や周辺都市に通勤する一次取得のサラリーマンが中心であるが、若干の買い換え需要も散見される。バス便利用の住宅地域であるが、地価は上昇傾向で推移している。当該地域の新築住宅の価格帯は、土地で２，０００万円前後、総額で３，５００万円前後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	近隣地域は既成の住工混在地域であり、低層アパートや小工場等も見られるものの、採算性を確保するには至っておらず収益価格は低位に試算された。自用目的での取引が中心であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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 － 43	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 / 交通 -2.0 / 環境 +3.0 / 行政 -7.0 / その他 0.0
	公示価格 94,100 円／㎡	[101.5]/100	100/[100.0]	100/[96.7]	[100.0]/100	98,800			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 八王子(都) － 50	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 -2.0 / 環境 -8.0 / 行政 -7.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 80,500 円／㎡	[103.1]/100	100/[101.0]	100/[83.8]	[100.0]/100	98,100			

(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 95,500 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 +3.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。
			地域要因：交通接近条件が劣る住宅地域であり、特段の変動はみられない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。