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)　－ 69　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかね不動産鑑定
八王子(都)　－ 69	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　宮川　あかね

鑑定評価額	4,680,000 円	１㎡当たりの価格	32,500 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／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	八王子市上川町１７４８番１			②地積(㎡)	144 ( )	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	「調区」(40,80) 都立公（普通） （その他） 土砂警戒
	台形 1.2：1	住宅 W 2	農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域	南西4 m 市道	水道、下水	八王子10 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　13 m、奥行　約　13 m、規模　170 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位　北　4 m　市道 / 交通施設：八王子駅 北西方10 km / 法令規制：「調区」(40,80) 都立公（普通） 土砂警戒		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅からバス利用の、農地や山林が多い地域である。交通利便性等の環境条件が劣るため、開発が進まず、当面現状のまま推移すると予測される。		

(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　32,500　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、八王子市及び周辺市の市街化調整区域または低層住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する個人であると推察される。市街化調整区域は、建築等の規制により取引が限定されがちであり、地価相場の形成が難しい。そのため、当該地域の地価水準は市街化区域内の住宅地と比較すると、低位に留まる。また、この地域は土砂災害による危険性もあり、地価は坪１０万円程度で横ばいが続いている。
(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、市街化調整区域内にあり、農家住宅や従来からの住宅がその大半を占める。最寄駅からはバス利用が必須で、利便性が低くアパート等の賃貸市場は形成されていないことから、収益還元法の適用は断念した。他方、取引事例比較法の適用に当たっては、価格形成要因が類似する事例を収集することができ、実証的かつ信頼性の高い価格が求められた。以上より、比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえて、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 －105	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		
	公示価格 36,300 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[116.8]	[104.0]/100	32,300		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 +4.0 / 交通 +3.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(9)指定基準地の検討	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	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他　／　地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他

(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 32,500 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 0.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因） 原油不足及び物価高の影響で、需要者には慎重さが見受けられるものの、地価変動率は依然として上昇傾向にある。 （地域要因） 地域要因に変動はない。 （個別的要因） 個別的要因に変動はない。