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)　－ 70　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
八王子(都)　－ 70	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　渡辺　昌宏

鑑定評価額	6,840,000 円	１㎡当たりの価格	45,600 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	八王子市西寺方町５６３番９２			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	「調区」 １低専 (30,50) 高度(1種) （その他）
	1：1	住宅 W 2	既存の一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	南東4 m 市道	水道、ガス、下水	高尾4.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　60ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：調整区域内の丘陵地に開発された比較的古い分譲住宅地域	街路：基準方位北４m市道	交通施設：高尾駅北西方4.8 km	法令規制：「調区」 １低専 (30,50) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅からバス利用の調整区域の戸建住宅地域であり、当面、地域状況に大きな変化はないと予測する。		

(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　45,600　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北西部を中心にバス便利用の利便性の劣る住宅地域や市内の調整区域の住宅地である。需要者の属性は、市内及び隣接市の第１次取得者層が中心である。近隣地域は一般住宅のほか、畑もみられる住宅地域である。最寄駅より距離がある市街化調整区域であるため需要に強さはみられず、地価は概ね横ばい程度で推移している。当該市場の中心価格は、土地が坪約１５万円前後と推定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、一般住宅取引の実態を反映した価格である。なお、対象基準地が最寄駅から相当の距離があり賃貸需要が乏しいこと、自己使用目的の住宅地域であることから収益還元法の適用は断念した。よって、実際の取引に基づき市場実態を反映した取引事例から求めた比準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、周辺の公示地との検討も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 － 48	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 / 補画地 +4.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +3.0 / 交通 -3.0 / 要環境 +29.0 / 因行政 +18.0 / その他 0.0
	公示価格 68,500 円／㎡	[101.1]/100	100/[104.0]	100/[152.1]	[104.0]/100	45,500			

(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要環境 / 因行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/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 45,400 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 +0.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：不動産市況は概ね堅調であるが、円安によるインフレの懸念もあり、先行きには慎重な姿勢もみられる。 地域要因：ＪＲ高尾駅からバス利用の調整区域内に存する古い分譲地域であり、需要は限定的である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。