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)-71　　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)-71	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　黒瀬　賢一

鑑定評価額	11,100,000 円	１㎡当たりの価格	53,500 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	[令和　8 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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	八王子市高月町１２３７番５			②地積(㎡)	208 ( )	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)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅のほか農地等が見られる地域	北東7.2m都道	水道、下水	東秋留 1.5km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　30　m、北　30　m	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　13.0　m、奥行 約　16.0　m、規模　200　㎡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	７．２m都道	交通施設	東秋留駅 南東方1.5km	法令規制	「調区」(40, 80) 都立公(普通)
⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いに所在する市街化調整区域内の既存住宅地域であり、交通利便性にも劣るため、地価は概ね横ばいで推移している。特段の変動要因はないため、当面は現状を維持するものと予測する。							

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　53,500 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隣接市の市街化調整区域、並びに周辺の交通利便性に劣る住宅地域。主たる需要者は同一需給圏内の居住者、または八王子市及び隣接市に地縁を有する一次取得者が中心である。最寄り駅から距離があり、幹線通り沿いに位置し、居住環境も劣るため、需要は乏しく、地価は横ばい乃至弱含みで推移している。市場の中心価格帯は、画地規模によりやや幅が認められるが、土地は１，０００万円前後、新築戸建は２，５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用に際しては、市街化調整区域内の事例を中心に、周辺地域から広域的に収集・選択し、市場の実勢を反映した説得力の高い比準価格が求められた。一方、近隣地域は交通利便性の劣る市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場が成熟している地域ではないため、収益還元法の適用は断念した。従って、比準価格を標準とし、周辺公示地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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			地域要因	
標準地番号 八王子-63						標準化補正	街路	0.0		街路 -3.0
							交通	0.0		交通 -5.0
公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	53,000		環境	0.0		環境 -24.0
36,000 円/㎡	100	[97.0]	[70.0]	100			画地	-3.0		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	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		地域要因
						標準化補正	街路	街路
							交通	交通
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			環境	環境
円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			画地	行政
							行政	その他
							その他	

(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　53,500 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] 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] 利便性に劣る市街化調整区域内に所在しており、地域要因に特段の変動は見られず、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。