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)-72　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)-72	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　淳

鑑定評価額	5,360,000 円	１㎡当たりの価格	33,100 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 15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	八王子市上恩方町１００３番３				②地積 (㎡)	162 ( )	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)
台形 1:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が散在する山間の住宅地域	南西7m都道	水道	高尾 7.7km		(その他) 土砂警戒

(2)近隣地域

①範囲	東　200　m、西　100　m、南　0　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　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	対象基準地及び近隣地域の一部が土砂災害警戒区域にかかっている。	街路	基準方位北　7ｍ 都道	交通施設	高尾駅 北西方7.7km	法令規制	「調区」(40, 80) 土砂警戒
⑤地域要因の将来予測	市内北西部の山間の住宅地域で、当面は地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は概ね横ばいで推移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	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	33,100 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、八王子市の主に北西部を中心とするバス便利用の住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または地縁性を有する個人であり、一次取得者が多い。圏央道八王子西ＩＣまで約４．３ｋｍであり、田舎暮らしや二地域居住の希望者の需要も見込まれるが、市内中心市街地への接近性が劣るため需要はやや弱い。中心価格帯は、画地規模が１６０～１７０㎡程度の土地のみで５００～６００万円程度。新築戸建住宅は２０００～２５００万円程度。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：対象基準地の周辺地域では、自己使用を目的とした取引が中心であり、収益目的の取引はみられない。賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は適用できない。比準価格は、代替競争関係にある類似性の高い取引事例から求めた、市場実勢を反映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、周辺地域の需給動向を勘案し、類似性の高い標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 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	標準化補正		地域要因	
公示価格 36,300 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.3]	[104.0] / 100	33,000		街路	0.0	街路	+1.0
							交通	0.0	交通	+1.0
							環境	0.0	環境	+12.0
							画地	0.0	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	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路	街路
							交通	交通
							環境	環境
							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　33,100 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] 原油価格の高騰に伴い、ナフサ由来の製品である建築資材の供給が厳しい状況にあり、不動産市場では深刻な影響が出ている。

[地域要因] 対象基準地及び近隣地域の一部が土砂災害警戒区域にかかっている。陣馬街道沿いの住宅地域として、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。