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）　－ 73　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所
八王子（都）　－73	東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　秋間雅樹

鑑定評価額	10,000,000 円	１㎡当たりの価格	42,500 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 1日	(6)路線価	［令和 8年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	八王子市下柚木字十四号１８９９番３			②地積（㎡）	236（　　）	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） 都立公（普通） （その他） 近郊緑地保全区域
	台形 1.5:1	住宅 ＬＳ２	一般住宅、農家住宅等のほか農地が見られる地域	東4.8m市道	水道 下水	北野 2.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　70ｍ、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　18.0 ｍ、奥行　約　13.0 ｍ、規模　240 ㎡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	基準方位　北 ４．８ｍ市道	交通施設	北野駅南東 2.6km	法令規制 「調区」１低専(30,50) 都立公（普通） 高度（１種） 近郊緑地保全区域
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等を中心とする市街化調整区域内の住宅地域であり、現状のまま推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　42,500 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、八王子市内におけるバス便利用の住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内において地縁的要因を有する一次取得者が中心となると考えられる。最寄り駅まではバス便の交通条件が劣る市街化調整区域であり、低価格帯であっても、その需要自体が弱く、現在でも価格は低迷している。土地で５００万円～１，０００万円程度まで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、居住環境を重視する住宅地域であるため、戸建住宅のほかに共同住宅も存するものの、取引の実態においては、収益性を重視した土地取引はほとんど見受けられない。従って、取引の実態を反映し実証的で説得力のある比準価格を重視し、公示地との検討も考慮して、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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　－77	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　40,800 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [98.0]	[102.0] 100	42,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -2.0 行政 +2.0 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 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 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　42,500 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　所得環境等が改善し、各種政策の効果から回復が期待される一方、中東情勢の影響並びに、金融市場の変動等の影響が懸念されている。 ［地域要因］　交通接近条件に劣り、市街化調整区域内に存する宅地地域であり、地価は概ね横ばい程度にある。 ［個別的要因］　東道路であるが、価格形成要因の変動は見られない。
	②変動率　年間　0.0％　半年間　％		