別記様式第７

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）　3－1　**宅地見込地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定
八王子（都）　3－1	東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　長谷川　裕幸

鑑定評価額	28,700,000 円	１㎡当たりの価格	19,500 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　年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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	八王子市加住町一丁目３９番外			②地積（㎡）	1,472	⑨法令上の規制等
	③形状	④土地の利用の現況	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	１低専 (40, 80) 高度(１種)
	不整形 1:1.5	畑	畑が多く見られる平坦な宅地見込地地域	南西2.7m未舗装道路、三方路		八王子 5.7km	(その他) 土砂災害警戒区域

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	畑地
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0ｍ、　奥行　約　50.0ｍ、　規模　1,500㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：地域の南側の一部が土砂災害警戒区域に含まれている。 道路：２．７ｍ　未舗装道路 交通施設：八王子駅北西 5.7km 法令規制：１低専(40, 80) 高度(１種) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	北西方で近接する地域において「加住町・宮下町土地区画整理事業」が進捗していることから、中期的に、本件地域についても宅地化の進展が早まる可能性がある。		

(3)最有効使用の判定	現況の畑地（宅地見込地）	(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　19,500 円／㎡ 控除法　控除後価格　19,600 円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、八王子市及び周辺市等に所在する宅地見込地地域である。需要者の中心は多摩地域を活動の拠点とする開発業者である。また、転換後の住宅地の需要者は比較的若年の一次取得者が中心である。本件地域は、幹線道路に近く周辺地域において土地区画整理事業が進行中であることから、宅地化の可能性は比較的高い地域であり、地価は横ばい～強含み傾向である。なお、開発案件により規模、形状、接道等は様々であり、中心価格帯の把握は困難である。		
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	本件評価においては、取引事例比較法と控除法を適用した。取引事例比較法による比準価格は主として開発素地の取引で、市場実態を反映した価格である。一方、控除法による価格は開発後の住宅地を想定し造成費等を控除して求めた投資採算性を反映した価格であり、理論的であるが想定要素が多く、比準価格に比較して信頼性はやや劣るものと思料する。以上により、実証的で説得力のある比準価格を採用し、控除法による価格は参考に留めて鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①標準地番号 －	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：画地／行政／その他　地域要因：交通／環境／宅造／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　/100]	100/[　]	100/[　]	[　/100]			

(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地　□ 新規 前年標準価格　19,300 円／㎡	②変動率 年間　+1.0 %	③価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕　交通接近性等による濃淡は見られるものの、市内の不動産市況は概ね安定している。 〔地域要因〕　昨年下旬に、近接する地域で土地区画整理事業が立ち上がった影響が徐々に波及する可能性がある。 〔個別的要因〕　個別的要件に変動はない。