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)3-2　　宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
八王子(都)3-2	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　中澤　信行

鑑定評価額	14,600,000 円	１㎡当たりの価格	21,500 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/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	比準
(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	八王子市中山字三号４７８番			②地積（㎡）	677	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)
	1.5:1	畑	畑の中に農家住宅等が見られる起伏のある地域	東1.8m未舗装道路、 北側道		北野 2.7km	(その他) 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　100　m、西　50　m、南　30　m、北　15　m	②標準的使用	畑地
	③標準的画地の形状等	間口 約　30 m、奥行 約　23 m、規模　700 ㎡程度、 形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：一部土砂災害警戒区域にかかる。 道路：１．８m未舗装道路 交通施設：北野駅 南方2.7km 法令規制：１低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	畑の周辺に農家住宅、寺院、一般住宅等が見られる南緩傾斜の地域である。周辺では住宅地開発が見られるが、街路条件等から開発需要はやや弱く、当面は現状を維持していくものと予測する。		

(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	二方路地　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　21,500 円/㎡		
	控除法	控除後価格　19,200 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、主として八王子市及び隣接市における宅地見込地地域等である。現状の宅地見込地の需要者は、宅地開発業者が中心となる。造成後の宅地の需要者は、主として同一需給圏内で居住、通勤する一次取得者が中心である。周辺では大規模な宅地開発が行われており、住宅需要も堅調である。周辺の住宅地では、土地は１，５００万円程度、新築戸建住宅で総額３，５００万円程度が中心である。			
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に所在する宅地見込地等の事例を採用し試算されており、実証的かつ説得力のある価格である。控除法による価格は開発業者等による購入を想定した理論的な価格であるが、想定要素を多く含み、比準価格に比して規範性が劣る。本件においては、比準価格を重視し、控除法による価格を参考に留め、類似の基準地との均衡や市場性を勘案し、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)標準価格からの検討対象基準地の前年	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地　□ 新規 前年標準価格　21,300 円/㎡	②変動率 年間　+0.9 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復している。八王子市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。住宅地の地価は強含みとなっている。
				[地域要因]	中山のここ数年の地域的な人口は概ね増加傾向である。周辺地域で４５区画の宅地開発が行われている。
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。一部土砂災害警戒区域にかかる。