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)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
八王子(都)　－１	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　渡辺　昌宏

鑑定評価額	15,300,000 円	１㎡当たりの価格	116,000 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　20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率　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	八王子市下柚木字一号１２番１０４			②地積（㎡）	132 (　)	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	１低専 (40,80) 高度(1種)
	1：2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い傾斜地の住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	京王堀之内2.5 km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　10 m、南　90 m、北　45 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　9 m、奥行　約　15 m、規模　135 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地に存する住宅地域	街路	基準方位北４m市道	交通施設	京王堀之内駅北西方 2.5 km	法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅からバス利用の戸建住宅地域で特段の変動要因はない。当面は現状維持で推移するものと予測される。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　116,000 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東部を中心とする最寄駅からバス利用の戸建住宅地域である。需要者の属性は八王子市及び隣接市の一次取得層が中心であると思われる。多くは都心方面へ通勤する給与所得者層であるため、最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。新築建売市場では総額３０００万円台が需要の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、一般住宅取引の実態を反映した価格である。なお、対象基準地が最寄駅から相当の距離があり賃貸需要が乏しいこと、自己使用目的の住宅地域であることから収益還元法の適用は断念した。よって、実際の取引に基づき市場実態を反映した取引事例から求めた比準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、指定基準地及び標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子　－45	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　街路 0.0	地　街路 +3.0
	公示価格 104,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[100.0]	100/[90.8]	[100.0]/100	116,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0
								化　環境 0.0	要　環境 -10.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 八王子(都)　－51	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　街路 0.0	地　街路 +3.0
	前年指定基準地の価格 183,000 円／㎡	[107.1]/100	100/[102.0]	100/[167.4]	[100.0]/100	115,000		準　交通 0.0	域　交通 +8.0
								化　環境 0.0	要　環境 +42.0
								補　画地 +2.0	因　行政 +6.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　113,000 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）不動産市況は概ね堅調であるが、円安によるインフレの懸念もあり、先行きには慎重な姿勢もみられる。
	②変動率　年間　+2.7 %　半年間　%		（地域要因）最寄り駅からバス利用で、やや急斜面の丘陵地に存する住宅地域であるが、需要は比較的安定している。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない。