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)　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかね不動産鑑定
八王子(都)　－４	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　宮川　あかね

鑑定評価額	37,500,000 円	１㎡当たりの価格	207,000 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	[令和　8年1月]	160,000 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	八王子市大和田町五丁目２１番１１「大和田町５－２３－１２」			②地積（㎡）	181 (　　)	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住居 (60,200) 準防 高度(2種) （その他）
	1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	京王八王子1.3 km	(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　130 m、南　50 m、北　30 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　18 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北　6 m市道	交通施設	京王八王子駅 北東方 1.3 km	法令規制 １住居 (70,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、特段の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(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　207,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　112,000 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、八王子市北東部における京王線「京王八王子」駅またはＪＲ八高線沿線を最寄駅とする既成の住宅地域である。主たる需要者は、個人の一次取得者と推察される。利便性と居住の快適性が調和した地域環境であり、安定した需要がある。価格の中心は、地積１８０㎡前後で土地は３，０００万円台後半～、新築戸建は４，０００万円台後半～５，０００万円台前半で取引されている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄駅から徒歩圏内の住宅地域である。戸建住宅のみならず、アパート等の賃貸物件も見受けられるが、賃貸経営による収益を確保するのが困難な地域であることから、収益価格が低位に求められたと思われる。比準価格は規範性の高い事例を採用して求め、市場性を反映しており実証的である。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との関係性及び市場動向にも留意して鑑定評価額を決定した。

(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　－111	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 0.0
	公示価格 186,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[105.0]	100/[88.0]	[100.0]/100	208,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 -12.0
								補　画地 +5.0	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)　－ 48	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 0.0
	前年指定基準地の価格 193,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[100.0]	100/[99.0]	[100.0]/100	207,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +1.0
								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	

(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　194,000 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：原油不足及び物価高の影響で、需要者には慎重さが見受けられるものの、地価変動率は依然として上昇傾向にある。
	②変動率　年間　+6.7 %　半年間　%		地域要因：既成住宅地域であり、数年は現状を維持するものと思われる。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。