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)　－ 8　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都)　－ 8	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　山本　慎太郎

鑑定評価額	19,100,000 円	１㎡当たりの価格	162,000 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 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	125,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	八王子市山田町１６３２番１			②地積(㎡)	118 ( )	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) （その他）
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西5.5 m 市道	水道、ガス、下水	山田450 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　60ｍ、南　15ｍ、北　30ｍ	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　12 m、規模　120 ㎡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　５．５m市道 / 交通施設：山田駅　北西方　450 m / 法令規制：１低専　(40,80)　高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、格別の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。		

(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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　162,000　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、主に京王高尾線「山田」駅、「京王片倉」駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の賃貸物件居住者や八王子市及び周辺市に居住する一次取得者である。最寄り駅まで徒歩圏であり、周辺地域で新築戸建分譲も見られ、地価は上昇傾向で推移している。土地は２，０００万円前後、新築戸建住宅は４，０００万円前後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、アパート等も見られるが一般住宅が多く建ち並んでおり、また、規模が小さく経済合理性が認められる賃貸物件を想定することは難しいため、収益還元法は非適用とした。快適性を重視する住宅地域で自用目的での取引が支配的であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を標準とし、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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 － 46	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	地域要因の比較
	公示価格 164,000 円／㎡	[102.0]／100	100／[104.0]	100／[101.0]	[101.0]／100	161,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 +1.0 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) － 47	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 155,000 円／㎡	[103.2]／100	100／[104.0]	100／[95.6]	[101.0]／100	162,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 -9.0 行政 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 154,000 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／㎡ ②変動率 年間 +5.2 % 半年間 %	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おり、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。
			(地域要因)	最寄り駅まで徒歩圏の住宅地域で、居住用不動産の取引が中心となっており、格別の市場性の変化は見られない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。