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)　－ 10　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | Ａ＆Ｔコンサルティング株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 八王子(都)　－ 10 | 東京都 | 多摩第７ | 氏名 | 不動産鑑定士　除村　武夫 |

| 鑑定評価額 | 45,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 260,000 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] | 190,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 23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 | 八王子市子安町三丁目５８６番４５「子安町３－３４－２」 | | | | ②地積(㎡) | 173 ( ) | 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 | | ２中専(60,200)<br>準防<br>高度(2種)<br>（その他）<br>(80,200) |
| | 1：1 | 住宅<br>ＬＳ 2 | 中小規模一般住宅等の多い住宅地域 | 南11 m<br>市道、<br>西側道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 京王片倉500 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　13 m、奥行　約　13 m、規模　170 ㎡程度、形状 正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：基準方位　北　１ｍ市道　交通施設：京王片倉駅　北東方500 m　法令規制：２中専(70,200)　準防　高度(2種) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 閑静な既成住宅地域であるが、近隣の大規模複合施設建築等に伴う居住環境や利便性の向上が期待され、住宅需要の高まりを背景に、地価は上昇傾向で推移すると予想される。 | | |

| (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 +5.0<br>角地 +2.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 265,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 106,000 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、ＪＲ中央線、横浜線、京王高尾線の各駅を最寄駅とする八王子市中南部を中心とした、駅徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は、鉄道利用により八王子市中心部や都心方面へ通勤する給与所得者層であり、最寄駅までの距離、駅格、生活利便性等が主な価格形成要因となっている。新築戸建住宅の売買市場では、６，０００万円台前半から後半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 | 対象基準地の周辺では共同住宅も散見されるものの、当該地域の賃料水準では土地取得を前提とした賃貸経営の採算確保は困難であり、自用の低層住宅が大多数を占めている。したがって、典型的市場参加者である自用目的の住宅購入者の取引意思を強く反映する比準価格の規範性は高く、収益価格の規範性は相対的に劣る。よって、規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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 － 99 | 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 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 181,000 円／㎡ | [102.0]/100 | 100/[102.0] | 100/[ 75.2] | [107.1]/100 | 258,000 | 標準 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +4.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | -27.0 |
| | | | | | | | 補正 | 画地 | +2.0 | | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 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) － 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対象基準地の比準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 340,000 円／㎡ | [110.3]/100 | 100/[100.0] | 100/[154.4] | [107.1]/100 | 260,000 | 標準 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +8.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +43.0 |
| | | | | | | | 補正 | 画地 | 0.0 | | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 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 238,000 円／㎡<br>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／㎡<br>②変動率 年間 +9.2 % 半年間 % | ③価格変動形成要因の | (一般的要因) | 不動産市況は比較的堅調に推移する一方、円安等による物価高や金利動向、通商政策等を背景に先行き不透明感が残る。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | (地域要因) | 近隣の大規模複合施設完成等、再開発に伴う居住環境改善期待と周辺利便性の高まりを背景に、住宅需要は引き続き旺盛である。 |
| | | | (個別的要因) | 特段の変動要因はない。 |