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)　－ 11　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)　－ 11	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	32,300,000 円	１㎡当たりの価格	160,000 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]	125,000 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
(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	八王子市片倉町９５６番２外			②地積(㎡)	202 ( )	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) 都立公（普通） 高度(1種) （その他）
	1：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域	西4 m 市道	水道、ガス、下水	片倉400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　100ｍ、南　120ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、　奥行　約　12 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　4 m市道 交通施設：片倉駅　南方400 m 法令規制：１低専 (40,80) 都立公（普通） 高度(1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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　160,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　68,300　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横浜線の「片倉」駅または京王高尾線の「北野」駅から「めじろ台」駅間の各駅を最寄駅とする駅から徒歩圏内の低層戸建住宅地域である。主たる需要者は、市内または都心へ通勤するファミリー層の一次取得者が中心である。交通利便性がよく、住環境も良好であるため需要は安定している。土地は２，０００万円台半ば～３，０００万円台前半、新築戸建住宅は３，０００万円台後半から４，０００万円台前半が中心価格帯である。
(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、低層戸建住宅が中心であり、自己利用目的での取得が取引の中心である。比準価格は、同一需給圏内における規範性が高い事例を複数採用して求めた実証的かつ客観的な価格である。他方、賃貸物件は少なく、十分な収益性が見込めない地域であることから、収益価格は低く求められたと思料される。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にも留意して、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 － 61	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +5.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +3.0 / 交通 -5.0 / 要環境 -2.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 154,000 円／㎡	[102.4]/100	100/[105.0]	100/[95.9]	[102.0]/100	160,000			

(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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +4.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +3.0 / 交通 +1.0 / 要環境 -5.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 155,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[104.0]	100/[98.8]	[102.0]/100	159,000			

(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 155,000 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 +3.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	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。 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。