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）　－ 12　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所
八王子（都）	－12	東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　秋間雅樹

鑑定評価額	16,900,000 円	１㎡当たりの価格	154,000 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／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		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	八王子市片倉町２９５番１				②地積（㎡）	110 （　）	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 W２	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	東4.6m市道	水道 ガス 下水	京王片倉 540m		（その他）
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　80ｍ、南　50ｍ、北　80ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 ｍ、奥行　約　15.0 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 ４．６ｍ市道	交通施設	京王片倉駅南西 540m	法令規制	1低専(40,80) 高度(１種)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、既成の低層住宅地域で地域要因に特に変動要因は見られないため、しばらくは現状のまま推移するものと予測する。						

(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	154,000 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　同一需給圏の範囲は京王高尾線沿線の各駅等を最寄り駅とする駅徒歩圏の地域である。主な需要者は都心への通勤者が中心となっており、一次取得者が多い。既存の住宅地域で利便性は普通程度であるが、標準地の規模では戸建住宅利用が主で、土地は１００㎡～１５０㎡程度で１，５００万円～２，０００万円程度で、建売住宅においては、敷地規模が更に小さくなり、３，５００万円前後まで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、居住環境がある程度良好な住宅地域内であり、かつ、戸建住宅がほぼ中心となっている地域である。取引の実態においては、収益性を重視した土地取引はほとんど見受けられない。従って、取引の実態を反映し実証的で説得力のある比準価格を重視し、指定基準地等との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①■代表標準地 □標準地 標準地番号	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
八王子　－109						
公示価格 150,000 円／㎡	[101.3] / 100	100 / [105.0]	100 / [95.8]	[102.0] / 100	154,000	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	+2.0
交通	0.0	交通	−7.0
環境	0.0	環境	+1.0
画地	+5.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号	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
八王子（都）　－ 47						
前年指定基準地の価格 155,000 円／㎡	[103.2] / 100	100 / [104.0]	100 / [101.9]	[102.0] / 100	154,000	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	+2.0
交通	0.0	交通	+3.0
環境	0.0	環境	−3.0
画地	+4.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①−1対象基準地の検討　■継続　□新規

前年標準価格　149,000 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　+3.4 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　所得環境等が改善し、各種政策の効果から回復が期待される一方、中東情勢の影響並びに、金融市場の変動等の影響が懸念されている。

［地域要因］　駅から徒歩圏内の住宅地域であり、需要回復による下げ止まりの影響から、地価は増加傾向で推移している。

［個別的要因］　標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。また、価格形成要因の変動は見られない。