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)-19　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定
八王子(都)-19	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　黒瀬　賢一

鑑定評価額	52,700,000 円	１㎡当たりの価格	226,000 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]	180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 11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	八王子市南大沢二丁目２０６番８			②地積(㎡)	233 (　　)	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) 準防 高度(2種)
	1:2	店舗兼共同住宅 Ｓ3	店舗併用住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	東16m都道	水道、ガス、下水	南大沢 800m	(その他) 地区計画等 (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　20　m、南　100　m、北　90　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　10.5　m、奥行 約　22　m、規模　230　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１６m都道	交通施設	南大沢駅 南東方800m	法令規制 ２中専 (70, 200) 準防 高度(2種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、中低層共同住宅のほか、中低層の店舗付き共同住宅が見られる広幅員の街路沿いの地域である。地域要因に大きな変動は見受けられず、当面は現状維持で推移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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　226,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　153,000 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及び京王各線を最寄り駅とする八王子市及び周辺市内の路線沿い及び当該幹線道路背後の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や都心部へ通勤する一次取得者等である。駅徒歩圏に存し、幹線沿いで容積確保も容易なため、用途に多様性があり相応の需要も見込める地域である。取引される用途や規模により取引価格は幅があるが、標準的画地程度の規模で５，０００万円台前半、新築戸建住宅は７，０００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は共同住宅が多く見られる路線沿いの住宅地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、地域内で収益性に着目した取引は多くない。他方近隣地域は駅徒歩圏に所在し、戸建住宅用地としての需要も見込めるため、取引に際しては居住の快適性や利便性が重視される傾向がある。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに指定基準地等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 八王子-62	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 211,000 円/㎡	[103.6]/100	100/[100.0]	100/[97.0]	[100.0]/100	225,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 八王子(都)-23	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -2.0 環境 -39.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 129,000 円/㎡	[103.9]/100	100/[100.0]	100/[59.8]	[100.0]/100	224,000			

(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　211,000 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] 景気は緩やかな回復基調にあるが、金利動向や物価高のほか、中東情勢の動向が景気を下押しする新たなリスクとなっている。
	②変動率　年間　+7.1 %　半年間　%		[地域要因] 中低層の共同住宅が多くみられる沿道地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状維持で推移するものと予測される。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。