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）　－ 20　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム
八王子（都）	－20	東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　萩原　謙介

鑑定評価額	35,700,000 円	１㎡当たりの価格	219,000 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］ 路線価又は倍率	175,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	八王子市南大沢一丁目１５番３４				②地積（㎡）	163 ( )	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) (その他) 地区計画等 (70,200)
	1:2	住宅 W２	一般住宅のほかに共同住宅が見られる住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	南大沢 950m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.5 ｍ、　奥行　約　19.2 ｍ、　規模　165 ㎡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、６ｍ市道　交通施設：南大沢駅北東方 950m　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	当該地域は一般住宅や共同住宅を中心とする住宅地域であり、地域を大きく変容させる要因もないため、当面は現状を維持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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	219,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	155,000 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、市内の京王相模原線の各駅を最寄り駅とする既成の住宅地域である。徒歩圏の地域である。需要者は八王子市内又は都心方面へ通勤するサラリーマン世帯が中心である。土地の中心価格帯は、２，５００万円～４，０００万円程度、新築戸建住宅は４，０００万円～５，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域一帯は、駅から徒歩圏の戸建住宅中心の低層住宅地域であり、収益性より居住性が求められる地域であるため、収益価格は参考に留めた。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地や指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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	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	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	八王子　－81							街路	0.0	街路	0.0
	公示価格	[104.0] / 100	100 / [100]	100 / [111.0]	[104.0] / 100			交通	0.0	交通	+4.0
	227,000 円／㎡					221,000		環境	0.0	環境	+16.0
								画地	0.0	行政	−8.0
								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	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	八王子（都）　－ 51							街路	0.0	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	[107.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [91.2]	[104.0] / 100			交通	0.0	交通	−3.0
	183,000 円／㎡					219,000		環境	0.0	環境	−6.0
								画地	+2.0	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	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 日本経済は回復傾向にあり、景気は堅調さを維持している。金利の上昇の懸念があるが地価はやや上昇基調で推移している。
	前年標準価格　205,000 円／㎡		[地域要因] 駅に比較的近い既成住宅地域で、区画整然とした住宅地として継続的な需要が見込まれる。
	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		[個別的要因] 方位の優位性以外は標準的な画地であり、市場競争力は普通で個別的要因に大きな変化はない。
	標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		
	②変動率　年間　+6.8％　半年間　％		