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)　－ 21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴木不動産鑑定事務所
八王子(都)　－ 21	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　鈴木　俊幸

鑑定評価額	15,200,000 円	１㎡当たりの価格	114,000 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	[　年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	八王子市鑓水字濱道２１３９番１２				②地積 (㎡)	133 ( )	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) （その他）
	1：2	住宅 ＬＳ 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6 m 市道	水道、下水	多摩境2.3 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ				②標準的使用	戸建住宅	
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　15 m、規模　135 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の南側の一部が土砂災害警戒区域に該当	街路	基準方位　北　6 m	交通施設	多摩境駅北西方2.3 km	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	既存の戸建住宅地域であり、当面現状のまま推移していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　114,000　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	同一需給圏は、京王相模原線「京王堀之内」駅、「南大沢」駅等を中心とした戸建住宅地域である。市場参加者の中心は、都心に通勤する一次取得者及び二次取得者である。最寄り駅までバス便ではあるが、不動産の価格が相対的に低いことから需要は安定している。当該市場における中心価格帯は、土地で１千万円～２千万円程度、土地建物で３千万円～４千万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、自用目的の取引が中心となっている。比準価格は、同一需給圏で発生した規範性の高い取引事例を採用して求められており、市場の実勢を的確に反映している。当該地域に存する不動産の価格は、居住の快適性を標準に形成されることから、収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を標準として、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(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	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　－ 33						標準	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	公示価格 117,000 円／㎡	[102.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [108.2]	[105.0] / 100	114,000		交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+5.0
							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)　－ 51	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 183,000 円／㎡	[107.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [177.2]	[105.0] / 100	114,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+10.0
								環境	0.0		環境	+52.0
							補正	画地	+2.0		行政	+6.0
								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 113,000 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 +0.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	金利の上昇傾向、イラン戦争によるインフレの亢進等によって、市場の先行きに対する不安感が高まりつつある。
			(地域要因)	最寄り駅からバス便の住宅地域であるが、八王子中心部における不動産価格高騰の影響もあって、地価は緩やかな上昇傾向を示している。
			(個別的要因)	個別的要因の変動は特にない。