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)　－ 24　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中澤不動産鑑定事務所
八王子(都)　－ 24	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　中澤　信頼

鑑定評価額	26,500,000 円	１㎡当たりの価格	171,000 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]	135,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	八王子市下柚木二丁目２７番１０			②地積（㎡）	155 (　　)	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)
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	南大沢1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70 m、西　100 m、南　30 m、北　30 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 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位　北６m 市道	交通施設	南大沢駅北方1.8 km	法令規制 ２中専 (70,200) 高度(2種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域で、特段、変動要因はなく、概ね現状の住環境を維持して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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　171,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　79,400 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	同一需給圏は市内南東部、京王相模原線沿い、特に南大沢駅及び京王堀之内駅を徒歩圏とした住宅地域の範囲である。需要者は八王子市内及び多摩市、町田市等隣接市居住者で、一次取得者が中心である。住環境が優れているため戸建住宅需要が旺盛で、地価は強含みで推移している。当該地域の中心となる価格帯は、土地で２５００万円前後、新築戸建で５０００万円前後と窺える。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は、自己利用を中心とした戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。更に、最寄駅から遠いので賃貸需要は限られることから、収益価格は低位に試算された。従って、戸建住宅の取引事例を収集し、実証的な水準が求められた比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　－ 8	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 198,000 円／㎡	[102.5]/100	100/[102.0]	100/[120.9]	[104.0]/100	171,000		準　交通 0.0	域　交通 +7.0
								化　環境 0.0	要　環境 +13.0
								補　画地 +2.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地から検討	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	標　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 183,000 円／㎡	[107.1]/100	100/[102.0]	100/[117.6]	[104.0]/100	170,000		準　交通 0.0	域　交通 +5.0
								化　環境 0.0	要　環境 +12.0
								補　画地 +2.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　162,000 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：好景気の材料である株価上昇が見られるものの、金利上昇、円安、物価上昇など景気不安要素から、経済情勢の不透明感が見られる。
	②変動率　年間　+5.6 %　半年間　%		地域要因：最寄り駅からやや距離のある住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はなく、地価は強含みで続いている。
			個別的要因：個別的要因に特段の変化はない。