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）　－ 39　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）　－39	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	36,900,000 円	１㎡当たりの価格	189,000 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］	150,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16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	八王子市堀之内二丁目１３番３外			②地積（㎡）	195（　　）	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	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	京王堀之内 850m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　50 m、南　20 m、北　40 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　13.0 m、奥行　約　15.0 m、規模　195 ㎡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	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	京王堀之内駅北 850m	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	既成住宅地域で地域要因について特段の変動要因は認められず、しばらくの間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	標準的使用と同じ低層住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用		
取引事例比較法	比準価格	195,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	57,100 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、南大沢駅等を最寄り駅とする住宅地域である。主な需要者は、市内及び周辺の多摩市、町田市等に居住する都心方面に通勤する二次取得者が中心である。当該地域は多摩ニュータウンに属する住宅地域で、価格帯としては、土地が１７０㎡～２００㎡程度で３，０００万円～３，９００万円程度、建売住宅はやや規模が小さくなり、総額で４，５００万円～５，０００万円程度までが需要の中心となっている。
(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、居住環境が良好な住宅地域であるため、戸建住宅のほかに共同住宅も存するものの、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、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討も考慮して、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 八王子　－39	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						
	公示価格 182,000 円／㎡	[103.2] / 100	100 / [104.0]	100 / [96.0]	[101.0] / 100	190,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	-1.0
								画地	+4.0		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 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 / [101.9]	[101.0] / 100	190,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	+5.0
								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 前年標準価格 180,000 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 +5.0 %	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。