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)　－ 40　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)　－ 40	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　鈴木　俊幸

鑑定評価額	29,300,000 円	１㎡当たりの価格	145,000 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	八王子市大塚２４０番６０			②地積(㎡)	202 ( )	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）
	1.2：1	住宅 Ｗ 2	中規模の一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	西6 m 市道	水道、ガス、下水	中央大学・明星大学 1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、 奥行 約 13.5 m、 規模 200 ㎡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 6 m	交通施設：中央大学・明星大学 北東方 1.3 km
		法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、当面は現状のまま推移してく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 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 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、京王相模原線沿線及び多摩都市モノレール線沿線を中心とした低層住宅地域である。需要の中心は、都心へ通勤する市内居住者で一次取得者及び買替層である。最寄り駅からは概ね徒歩圏内にある為、需要は安定しており、地価は上昇傾向を示している。需要の中心となる価格帯は、土地で２０００万円～３０００万円程度、新築戸建で４０００万円～５０００万円程度である。
(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、自用目的の取引が中心である。対象地周辺には、共同住宅も存しているものの、当該地域は居住の快適性を標準として不動産の価格が形成される地域であることから、収益還元法は不適用とした。比準価格は、市場の実勢を的確に反映した規範性の高い価格である。従って、比準価格を標準として、指定基準地等からの検討を踏まえ、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 八王子 －114	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 / 交通 +5.0 / 環境 +9.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 160,000 円／㎡	[102.3]／100	100／[102.0]	100／[113.3]	[102.0]／100	144,000			
(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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +9.0 / 環境 +17.0 / 行政 +6.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 183,000 円／㎡	[107.1]／100	100／[102.0]	100／[135.2]	[102.0]／100	145,000			

(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 140,000 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 +3.6 % 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：最寄り駅から概ね徒歩圏内の高台の住宅、八王子中心部における不動産価格高騰の影響もあり、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。