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)　－ 48　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都)　－ 48	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　山本　慎太郎

鑑定評価額	35,700,000 円	１㎡当たりの価格	205,000 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]	160,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	八王子市大和田町四丁目１８２７番５「大和田町４－８－８」			②地積(㎡)	174 ( )	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住居 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	1：1.2	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	京王八王子1.5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、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　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡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：京王八王子駅　北東方 1.5 km　法令規制：１住居 (70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、当面は現状のまま推移すると予測される。		

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　205,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　96,400　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、八王子市の北東部において主に京王線「京王八王子」駅を最寄り駅とする住宅地域及びＪＲ八高線沿線の既存の住宅地域である。需要者は、地縁性のある一次取得の個人を中心として買替層も見られる。比較的利便性も良く、区画整然として良好な居住環境であるため、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は、地積１５０㎡程度で、土地は３，５００万円前後、新築戸建は５，５００万円前後で取引されている。
(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、駅から徒歩圏の住宅地域で、アパート等の賃貸物件も多く見られるが、採算性を確保するには至っておらず収益価格は低位に試算された。自用目的での取引が中心であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、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 － 21	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 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 199,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	205,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(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 193,000 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 八王子 － 21 公示価格 199,000 円／㎡ ②変動率 年間 +6.2 % 半年間 +3.0 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。 地域要因：居住用不動産の取引が中心となっており、格別の市場性の変化は見られない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。