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)　－ 51　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都)　－ 51	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　宮本　英通

鑑定評価額	24,300,000 円	１㎡当たりの価格	196,000 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]	150,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 21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	八王子市越野２６番１３			②地積 (㎡)	124 ( )	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)	
	1：2	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東6 m 市道	水道、ガス、下水	京王堀之内1.1 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡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	京王堀之内北西方1.1 km	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特段の変動要因はなく、当面は現状を維持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 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	196,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	102,000 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、八王子市内の京王相模原線京王堀之内駅、南大沢駅等を中心とした低層住宅地域。需要者の中心は都心へ通勤する給与所得者等である。最寄駅まで概ね徒歩圏内であり、需要は安定的である。沿線駅周辺の商業施設の利便性も良く人気が高い地域で、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地で２千万円～３千万程度、土地建物で４千万円～５千万円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。対象地周辺には共同住宅等も存するが、潜在的需要を反映し、自用の住宅用途の取引が中心となると考えられる。よって、典型的な需要者は、不動産の市場性等を重視して意思決定をすることから、これらの要因を適切に反映する比準価格は市場適合性が高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、周辺標準地及び最近の市場動向に十分留意のうえ、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 － 76	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 +2.0 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 191,000 円／㎡	[102.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100	196,000			
(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 183,000 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 － 76
公示価格 191,000 円／㎡
②変動率 年間 +7.1 % 半年間 +2.6 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	株価は上昇傾向で景気に先高感があるものの、中東情勢や政策金利の推移等の影響による不透明感がある。
地域要因	最寄駅から概ね徒歩圏の区画が比較的整った住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移している。
個別的要因	特段の変動要因はない。