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)　－ 60　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)　－ 60	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　宮本　英通

鑑定評価額	33,400,000 円	１㎡当たりの価格	174,000 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 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	八王子市南大沢四丁目３９番１６				②地積（㎡）	192 ( )	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） 地区計画等
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	南大沢1.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　17 m、規模　190 ㎡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：南大沢駅南西方1.4 km / 法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	地区計画等に基づいて区画整然とした中規模住宅地域を形成しており、今後も現状で推移すると予測される。		

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　174,000　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	同一需給圏は八王子市内の京王相模原線沿線駅を最寄りとする住宅地域である。需要者は都心への通勤者等の一次及び二次取得者が中心となる。区画整然とした居住環境が良好な住宅地域で、周辺には商業施設等も見られることから、需要は底堅く地価は上昇傾向で推移している。土地取引は少ないものの中心価格帯は３，０００万円～４，０００万円程度、新築戸建住宅の価格帯は４，５００万円～６，０００万円程度であるものと推察される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は地区計画により共同住宅の建築が制限されているため、当該近隣地域及び周辺地域の収益物件は、戸建住宅が転勤等の諸事情により賃貸されるケースが散見される程度である。従って、自用目的での利用が中心であることから、収益還元法の適用を見送ることとし、不動産の市場性をより良く反映した比準価格を標準とし、指定基準地及び周辺標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 － 81	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 +9.0 / 要環境 +23.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 227,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[134.1]	[100.0]／100	174,000			
(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 / 補画地 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +2.0 / 要環境 +2.0 / 因行政 +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／[110.3]	[100.0]／100	174,000			

(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 164,000 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 +6.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（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）	居住環境は概ね良好であり、需要は安定的であることから、地価は上昇傾向で推移している。
			（個別的要因）	特段、変動要因はない。