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）　－ 61　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アイワプランニング
八王子（都）　－61		東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　渡辺　浩

鑑定評価額	33,100,000 円	１㎡当たりの価格	147,000 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　年 1月］	円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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	八王子市大塚１５１８番２外			②地積（㎡）	225 ( )	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
	1.2:1	住宅 Ｗ２	一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	西4.5m市道	水道 ガス 下水	大塚・帝京大学 360m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　80ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17.0 ｍ、　奥行　約　13.5 ｍ、　規模　230 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位　北　４．５m市道 / 交通施設：大塚・帝京大学駅南 360m / 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	一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域で、格別の変動要因はなく、概ね現状の住環境を維持して推移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	147,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	68,700 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南東部で、京王相模原線及び多摩都市モノレール線各駅周辺の住宅地域。需要者は多摩地方に居住して都内へ通勤するサラリーマン等が中心である。最寄り駅に近く利便性に優れる地域を中心に需給は安定している。一般的要因等の影響を受けて地価は概ね上昇傾向で推移しているものと思われる。中心となる価格帯は土地で２０００万円～３０００万円、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	当該地域は、一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域である。収益性を重視した土地取引はほとんど見られず、収益価格は低位に試算された。当該地域は、自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視されて価格形成されていると判断されるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、標準地及び指定基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	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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	八王子　－114							街路	0.0		街路	+1.0
								交通	0.0		交通	−1.0
								環境	0.0		環境	+11.0
	公示価格	[102.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [111.0]	[102.0] / 100			画地	+2.0		行政	0.0
	160,000 円／㎡					147,000		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	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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	八王子（都）　－ 51							街路	0.0		街路	+2.0
								交通	0.0		交通	−6.0
								環境	0.0		環境	+31.0
	前年指定基準地の価格	[107.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [133.1]	[102.0] / 100			画地	+2.0		行政	+6.0
	183,000 円／㎡					147,000		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	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	物価上昇等の懸念があるが、緩やかな景気回復が続いており、市内の不動産市場も利便性の良い地域を中心に概ね底堅く推移している。
	前年標準価格　141,000 円／㎡		[地域要因]	最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが、地価は上昇傾向で推移していると思われる。
	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		[個別的要因]	個別的要因に特段の変化はない。
	標準地番号　－ 公示価格　円／㎡			
	②変動率　年間　+4.3 %　半年間　%			