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)　－ 63　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	Ａ＆Ｔコンサルティング株式会社
八王子(都)　－ 63	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　除村　武夫

鑑定評価額	13,600,000 円	１㎡当たりの価格	146,000 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]	115,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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	八王子市大和田町一丁目１２７７番１８「大和田町１－２８－１１」			②地積(㎡)	93 ( )	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）
	台形 1：1.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	京王八王子1.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　60ｍ、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　8 m、奥行　約　13 m、規模　104 ㎡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　４．５m市道　交通施設：京王八王子駅　東方 1.9 km　法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	主に中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、当面、地域性を大きく変化させる開発等は認められず、しばらくは現状を維持して推移するものと予想される。		

(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 +1.0 形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	146,000 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、京王八王子駅及びその周辺駅を中心とする、主に八王子市中心部周辺から北東部にかけてのバス圏内の住宅地域である。需要者の中心は、バス及び鉄道利用により八王子市中心市街地や都心方面へ通勤する給与所得者層であり、バス停及び最寄駅までの距離、駅格、生活利便性等が重要な価格形成要因となっている。新築戸建住宅の売買市場では、４，０００万円前後が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパート等の賃貸住宅はほとんど見られず、収益性も期待し難いことから、自用の戸建住宅が大半を占める住宅地域である。したがって、典型的な市場参加者である自用目的の戸建住宅購入者の取引意思を強く反映する比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟で収益価格の試算は困難なため、収益還元法は適用しなかった。よって、規範性の高い比準価格を標準とし、指定基準地等との検討も踏まえ、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 －111	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 +5.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +2.0 / 交通 +4.0 / 要環境 +12.0 / 因行政 +6.0 / その他 0.0
	公示価格 186,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[105.0]	100/[125.9]	[101.0]/100	147,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 八王子(都) － 48	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 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +2.0 / 交通 +3.0 / 要環境 +27.0 / 因行政 +6.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 193,000 円／㎡	[106.2]/100	100/[100.0]	100/[141.4]	[101.0]/100	146,000			

(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 +4.3 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 不動産市況は比較的堅調に推移する一方、円安等による物価高や金利動向、通商政策等を背景に先行き不透明感が残る。 (地域要因) 中小規模の一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域として、特に地域性を変動させるような要因は見られない。 (個別的要因) 特段の変動要因はない。