

## 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 4 日 提出  
八王子（都） 9－2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム
八王子（都） 9－2	東京都	多摩第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 萩原 謙介
鑑定評価額	1, 070, 000, 000 円		1㎡当たりの価格	127, 000 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	96,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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		八王子市石川町 2 9 6 8 番 9 外				②地積 (㎡)	8, 433 ( )	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			工専 (60, 200) 準防		
	1:1.5	倉庫 RC 2 F 1 B	中規模工場、倉庫等の建ち並ぶ工業団地		北東12m市道	水道 ガス 下水	北八王子 500m			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 120 m、南 200 m、北 300 m				②標準的使用	工場、倉庫用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 80.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 8, 000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 2 m市道	交通施設	北八王子駅北東方 500m		法令規制	工専 (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業団地で熟成している。工場、物流及び倉庫用地需要は拡大が続いていることから、地価は強含みで推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	工場、倉庫用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		129, 000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格		92, 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、隣接する日野市工業団地のほか立川市、圏央道沿いに需要が増した青梅市、武蔵村山市、羽村市、瑞穂町等多摩全域にわたる工業地域である。主な需要は物流施設のほか、工場、倉庫利用等を目的とした法人等である。工場、倉庫用地の需要は底堅く地価は上昇傾向が続いている。土地の中心価格帯は 1 ㎡当たり 1 0 万円～2 0 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	近隣地域は中規模工場、倉庫等が集積する既成の工業地域であり、自己利用目的での取引が中心の地域である。収益性はやや低く収益価格は低く求められた。一方、比準価格は取引市場の実勢を反映しており、説得力を有する。よって、規範性の高い比準価格を標準として、収益価格も比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした価格を	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 120, 000 円/㎡	[ 105.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	127, 000						
(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 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 113, 000 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 日本経済は回復傾向にあり、景気は堅調さを維持している。金利の上昇の懸念があるが地価はやや上昇基調で推移している。							
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 八王子 9- 2 公示価格 120, 000 円/㎡				[地域要因] 円安等により工場を国内に回帰させる動きが活発化しており、工場用地は品不足の状態にある。地価は強含みで推移している。							
					[個別的要因] 個別的要因に大きな変化はない。							
	②変動率	年間 +12.4 %	半年間 +5.8 %									