

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都) 5 - 3	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 山本 慎太郎

鑑定評価額	72,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	580,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	450,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市子安町四丁目 9 5 番 3 「子安町 4 - 1 0 - 1 5 」				地積 ( ㎡ )	( 125 )	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)					
	1 : 1.5	店舗兼事務所 S 3	中低層店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域		東20 m 市道	水道、 ガス、 下水	八王子160 m		(90,300)					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地								
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 14 m、規模 125 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 2 0 m市道		交通施設	八王子駅 南方 160 m		法令 規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)				
	地域要因の将来予測	八王子駅南口に近い商業地域であり、現状のまま推移すると予測される。												
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼事務所地				(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 592,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 415,000 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、主に「JR 八王子」駅または京王線「京王八王子」駅等から徒歩圏に存する商業地域である。需要者の中心は、法人、機関投資家、まとまった土地についてはマンション業者等が考えられる。八王子駅北口と比較すると、南口駅周辺は繁華性は高くなく住居系の用途も多く見られる。八王子駅南口至近の商業地域であり、中心となる価格帯は規模により様々であるが、1 坪当たり 1 5 0 ～ 2 0 0 万円前後である。												
(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、八王子駅南口至近の商業地域であり、自用及び収益目的ともに需要が見込める地域であるが、繁華性に若干劣るため収益価格はやや低目に求められた。一方、比準価格は、いずれも駅徒歩圏の商業地の事例より求められており、実証性があり規範性のある価格である。よって、取引の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、さらに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	代表標準地	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 ( 円 / ㎡ )	内 訳	標準	街路 0.0	地	街路 -7.0		
	標準地番号								準	交通 0.0	域	交通 -5.0		
	八王子	5 - 9							化	環境 0.0	要	環境 -16.0		
	公示価格		[103.0]	100	100	[100.0]	576,000		補	画地 0.0	因	行政 +7.0		
444,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 79.4]	100		正		行政 0.0		その他 0.0				
						その他 0.0								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 ( 円 / ㎡ )	内 訳	標準	街路 0.0	地	街路 -2.0		
	八王子(都)	5 - 11							準	交通 0.0	域	交通 -4.0		
	前年指定基準地の価格		[107.8]	100	100	[100.0]	579,000		化	環境 0.0	要	環境 +2.0		
	600,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[108.4]	100				補	画地 +3.0	因	行政 +13.0		
								正	行政 0.0		その他 0.0			
								その他 0.0						
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 545,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、商業地の地価は上昇傾向で推移している。								
	- 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					〔 地 域 要 因 〕	八王子駅南口至近の商業地域であり、格別の市場性の変化は見られない。							
	代表標準地	標準地					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号													
	公示価格		円 / ㎡											
	変動率	年間 +6.4 %	半年間 %											