

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 3 日 提出  
八王子（都） 5－4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	長谷川不動産鑑定											
八王子（都） 5－4		東京都	多摩第 7 分科会		氏名	不動産鑑定士 長谷川 裕幸											
鑑定評価額		92,600,000 円			1㎡当たりの価格			295,000 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 2 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		230,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 3 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		八王子市寺町 2 9 番 2						②地積 (㎡)		314 ( )		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		近商 (80,300) 準防				
	1:1.5		店舗兼住宅 R C 3		中層店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域		東20m国道		水道 ガス 下水		八王子 600m		(その他) (90,300)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 0 m、南 70 m、北 70 m						②標準的使用		中層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 2.0 m 国道		交通施設		八王子駅西 600m		法令 近商 (90,300) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動要因はなく、当分の間、現状が継続するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼住宅地						(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 300,000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格 164,000 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、市内の近隣商業地域及び路線商業地域である。需要者は、個人事業者や中小法人が中心であるが、規模のまとまった土地についてはマンションデベロッパーの参入も見られる。本地域は国道沿いに中層の店舗や共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。また、J R「八王子」駅との接近性も比較的高いことから、土地需要は安定しており、地価も堅調に推移している。なお、取引価格は土地の規模等によって様々であるため、中心価格帯の把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の規範性に優れた商業地の取引事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。一方、本圏域内の不動産賃貸事業は、節税等の目的で土地所有者が建物建築資金のみを投下して行う場合が多く、地価に見合う賃料の形成が十分でないため、収益価格の規範性は比準価格に比べてやや劣る。以上により、比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、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通り決定した。															
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 八王子 5－5		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 地域要因 街路 -3.0	
	公示価格 255,000 円／㎡		[ 102.5 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 88.5 ]		[ 100 ] 100		295,000			交通 0.0 交通 -5.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 八王子（都） 5－12		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 0.0 地域要因 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 184,000 円／㎡		[ 104.3 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 65.3 ]		[ 100 ] 100		294,000			交通 0.0 交通 -4.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 都心部を中心に商業地の地価は上昇傾向が顕著であり、八王子市内においても商業地の地価は堅調に推移している。												
	前年標準価格 280,000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動要因はないが、一般的要因の影響で、地価は上昇傾向が継続している。												
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[個別的要因] 地域内では、ほぼ標準的な画地であり、市場競争力等も普通である。なお、個別的要因に変動はない。												
	②変動率 年間 +5.4 % 半年間 %																