

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) 5 - 11	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫

鑑定評価額	224,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	647,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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	470,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市中町 1 2 番 5 「中町 3 - 1 4」				地積 (㎡)	346 ()	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		商業 (80,600) 防火	
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 12	中高層の商業ビル等が建ち並ぶ商業地域		東15 m 市道、 南側道	水道、 ガス、 下水	八王子360 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 15 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 17 m、			規模		340 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性		特記 特にない		街 1 5 m市道	交通	八王子駅 北西方360 m	法令	商業 (100,600)	
			事項		路	施設		規制	防火 駐車場整備地区	
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
	(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 660,000 円 / ㎡					
収益還元法			収益価格 371,000 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、J R八王子駅、周辺駅および多摩地区主要駅周辺の商業地域である。不動産市況は回復してきており、その傾向は駅前商業地域で顕著である。主な需要者は中小事業者、不動産業者、個人・法人投資家、マンション開発業者など多岐にわたり、立地が良いため用途の多様性も認められる。さらに、周辺の再開発が地価に大きなプラス要因となっている。個別性が強く中心価格帯の把握は困難だが、坪 2 0 0 ~ 2 3 0 万円程度が需要の中心と推測される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は地域性が類似するJ R中央線八王子駅等のターミナル駅から徒歩圏に存する商業地の取引事例から求めたものであるため、市場実勢を反映した比準価格の規範性は高いと思料する。一方、メインストリート背後の立地であるため賃料がやや低位な状況となっていること等から収益価格は低めに求められた。よって、市場実勢を強く反映した比準価格を重視、収益価格を比較考量として鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	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 街路 0.0 標準 交通 0.0 準 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	八王子 5 - 2					647,000			
	公示価格	620,000 円 / ㎡	[104.4] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100				
(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 街路 標準 交通 準 環境 補 画地 正 行政 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	-									
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 600,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	(一般的要因)	不動産市況は概ね堅調であるが、物価高騰、トランプ関税等による経済の先行き不透明感が徐々に高まっている。				
	- 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)	前面道路改修、近隣の店舗付高層マンション建築等により徐々に繁華性が高まりつつある。			
	代表標準地	標準地	(個別的要因)				特段の変動要因はない。			
	標準地番号	八王子 5 - 2								
公示価格		620,000 円 / ㎡								
変動率		年間 +7.8 %	半年間 +4.4 %							