

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)5-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オジマ鑑定
八王子(都)5-12	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 尾嶋 隆博
鑑定評価額		32,300,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月11日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		八王子市並木町 5 0 0 番 1 2 「並木町 8 - 1 6 」				地積 (㎡)	168 ()	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)			
	1:2	事務所兼共同住宅 S3		店舗併用住宅、事務 所等が混在する路線 商業地域		北西22m国道	水道、 ガス、 下水	西八王子 1km		(その他) (90 , 300)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 90 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用	低中層店舗、事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模		170 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 2 m国道	交通 施設	西八王子駅 南西方1km		法令 規制	近商 (90 , 300) 準防 高度(3種)		
	地域要因の 将来予測		国道沿いの路線商業地域であり、当面は現状維持程度で推移するものと予測する。特段の地域の変動要因は見受けられないものの、利便性等が比較的良好な地域であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(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				196,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				125,000 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主として幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域、住商混在地域等である。主な需要者は、各種事業者、不動産業者等と考察される。周辺の繁華性は高くなく、また、E C 市場の拡大等により総じて実店舗の新規需要は強くないものの、利便性等は比較的良好な地域であり、地価は上昇傾向で推移している。土地取引の中心価格帯は、周辺国道沿いで1坪当たり6 0 ～ 7 0 万円程度と考察される。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域には店舗、事務所等が見られるが、最近の市場環境を反映して事業用途の需要は少なく、住居系を想定しても地価水準に即応した賃料水準が形成されていないこと等から収益価格は低位に試算された。本件においては、類似地域における信頼性の高い取引事例より試算し現実の不動産取引市場を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺基準地・標準地価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	代表標準地 標準地番号 八王子5-10		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 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 188,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	192,000						
(9) 指 定 か ら の 基 準 地 の 検 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 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 年 標 準 基 準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 184,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	[一 般 的 要 因]	不動産市況は概ね堅調さを維持しているものの、物価高や米国の関税政策の影響等の懸念材料もあり、先行きの不透明感が高まっている。						
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 八王子5-10 公示価格 188,000 円/㎡					[地 域 要 因]	特に地域要因の変動は認められないが、地価は上昇傾向で推移している。						
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +4.3 % 半年間 +2.1 %												