

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中澤不動産鑑定事務所
八王子(都) 9 - 1	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼

鑑定評価額	193,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	182,000 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 3 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	140,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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				八王子市高倉町 2 1 番 8				地積 (㎡)	1,062	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		準工 (60,200) 準防高度(2種) (その他)		
	1 : 1.2	倉庫兼事務所 R C 3		中小事務所、事業所等が建ち並ぶ工業地域		北西18 m 市道	水道、ガス、下水	北八王子540 m		(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 20 m、南 140 m、北 10 m				標準的使用	倉庫兼事業所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		特になし		街路 1 8 m 市道	交通施設	北八王子駅北東方540 m		法令規制 準工 (70,200) 準防高度(2種)		
	地域要因の将来予測		準幹線沿いに事業所等が建ち並ぶ地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現況を維持していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	倉庫兼事業所地						(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 184,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 93,600 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	同一需給圏の範囲は八王子市を含めた近隣市町村、主に多摩地区西部の工場、事業所等に利用されている地域である。需要者は流通施設関連業者や製造業者等をテナントとした法人が中心である。E C 市場の拡大を背景に、国道 1 6 号線及び八王子 I C への交通アクセスも良好で地理的な優位性から、地価は強含みで推移している。中心価格帯は、規模の大小で異なるが、1 ㎡当たり 1 7 ~ 2 0 万円程度と窺える。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工場・事業所等が建ち並ぶ工業地域で、自社利用目的の需要者が中心であり、賃貸収入目的の取引は大規模画地以外の売買は少ないことから、収益性よりも費用性・市場性が重視される。従って、市場参加者が重視する当該価格形成要因に基づく市場性を反映した取引事例から試算された比準価格は説得力が高いと判断し、同価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -11.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号	八王子 9 - 1										
	公示価格	160,000 円 / ㎡	[ 103.0 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 87.2 ]	100	183,000					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -11.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100						
	円 / ㎡		100	[ ]	[ ]	100						
(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 174,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	低金利を背景に住宅需要を中心とした活況が続いているが、円安や金融引締め等で景気の下押し要因が懸念される。						
	- 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〕	倉庫及び物流施設のほか、事務所等土地需要は高まっており、地価水準は強含みの様相にある。						
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	特段、変動要因はない。						
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
変動率		年間 +4.6 %	半年間 %									