

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社都市開発評価システム												
八王子（都） 9－2		東京都	多摩第 7 分科会		氏名	不動産鑑定士 萩原 謙介												
鑑定評価額			1, 160, 000, 000 円			1 ㎡当たりの価格			138, 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		105, 000 円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 15 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		八王子市石川町 2 9 6 8 番 9 外						②地積 (㎡)		8, 433 ()		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		工専 (60, 200) 準防 (その他) (70, 200)					
	1:1.5		倉庫 R C 2 F 1 B		中規模工場、倉庫等の建ち並ぶ工業団地		北東12m市道		水道 ガス 下水		北八王子 500m							
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 120 m、南 200 m、北 300 m						②標準的使用		工場、倉庫用地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 80.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 8, 000 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		1 2 m市道		交通施設		北八王子駅北東方 500m		法令規制		工専 (70, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業団地で熟成している。工場、物流及び倉庫用地需要は拡大が続いていることから、地価は強含みで推移すると予測される。															
(3) 最有効使用の判定		工場、倉庫用地						(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 140, 000 円／㎡															
	収益還元法		収益価格 85, 500 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、隣接する日野市工業団地のほか立川市、圏央道沿いに需要が増した青梅市、武蔵村山市、羽村市、瑞穂町等多摩全域にわたる工業地域である。主な需要は物流施設のほか、工場、倉庫利用等を目的とした法人等である。工場、倉庫用地の需要は底堅く地価は上昇傾向が続いている。土地の中心価格帯は 1 ㎡当たり 1 0 万円～2 0 万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模工場、倉庫等が集積する既成の工業地域であり、自己利用目的での取引が中心の地域である。収益性はやや低く収益価格は低く求められた。一方、比準価格は取引市場の実勢を反映しており、説得力を有する。よって、規範性の高い比準価格を標準として、収益価格も比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 八王子 9－2		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 0.0 街路 0.0		
	公示価格 133, 000 円／㎡		[103.8] 100 100		[100] [100]		[100] 100		138, 000		環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -		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 交通 環境 画地 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100 [] [] 100		[] [] 100		[] [] 100				その他							
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 日本経済は回復傾向にあり、景気は堅調さを維持している。金利の上昇の懸念があるが地価はやや上昇基調で推移している。											
	前年標準価格 127, 000 円／㎡						[地域要因] 円安等により工場を国内に回帰させる動きが活発化しており、工場用地は品不足の状態にある。地価は強含みで推移している。											
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 八王子 9－2 公示価格 133, 000 円／㎡						[個別的要因] 個別的要因に大きな変化はない。											
	②変動率		年間 +8.7 % 半年間 +3.8 %															