別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
八王子(都)　５－１　　宅地-1

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)　５－１	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　中澤　信頼

鑑定評価額	768,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,000,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,520,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	八王子市明神町三丁目５４７番４ 「明神町３－２０－５」			②地積(㎡)	384 (　　)	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	商業 (80,600) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,600)
	不整形 1：1.2	店舗兼事務所 ＲＣ ６	中高層の店舗、事務所ビルが多い駅前商業地域	北西15 m 市道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	京王八王子70 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　60ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中高層店舗事務所併用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、　奥行　約　21 m、　規模　400 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：１５m市道　／　交通施設：京王八王子駅 西方70 m　／　法令規制：商業(100,600) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ八王子駅と京王八王子駅の動線上にある繁華性の高い商業地域で、周辺では都立多摩産業交流センターが開業し、更に集客が見込める地域になるものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地	(4)対象基準地の個別的要因	角地 +5.0 形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,050,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,600,000 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、多摩方面に係るＪＲ及び京王線主要駅周辺の繁華性が高い商業地域である。需要の中心は事業法人のほか機関投資家が考えられる。近隣地域等はＪＲ八王子駅と京王八王子駅の動線上で繁華性が高い立地を有することから収益性が高く、店舗利用など需要が高い。昨今、近隣に新たな公共施設が整備され、郊外からの集客増も期待される。中心価格帯は規模の大小で異なるが、基準容積率６００％で一種単価１００万円／㎡前後と窺える。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	八王子駅周辺商業地の取引事例のほか、同一需給圏内の事例も幅広く採用した。いずれも時点修正その他補修正は適切に行われ、市場性を反映した比準価格が求められた。収益価格は試算過程で想定要素を含むが、八王子駅周辺の賃貸事例を基に査定し、近隣地域等の収益性が反映された理論的な価格である。従って、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子　5 － 13	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		
	公示価格 1,470,000 円／㎡	[102.9]／100	100／[103.0]	100／[77.0]	[105.0]／100	2,000,000	標準	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0	地域	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -23.0
							化補正	画地 +3.0 行政 0.0	要因	行政 0.0
								その他 0.0		その他 0.0
(9)指定基準地の検討	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		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100		標準	街路 交通 環境	地域	街路 交通 環境
							化補正	画地 行政	要因	行政
								その他		その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　1,880,000 円／㎡ 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+6.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：好景気の材料である株価上昇が見られるものの、金利上昇、円安、物価上昇など景気不安要素から、経済情勢の不透明感が見られる。 地域要因：最寄駅至近により人通りが多く繁華性に優れ、地価は強含みで推移している地域である。 個別的要因：特段、変動要因はない。