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)5-2　　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)5-2	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　尾嶋　隆博

鑑定評価額	69,400,000 円	１㎡当たりの価格	288,000 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] 205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 11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	八王子市堀之内三丁目３４番１外			②地積 (㎡)	241 (　　)	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	近商 (80, 300) 準防 高度(3種)
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ4	住宅、共同住宅のほか店舗も見られる商業地域	北9m市道、西側道	水道、ガス、下水	京王堀之内 200m	(その他) 地区計画等 (100, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　90　m、南　50　m、北　0　m			②標準的使用	低中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　14.0　m、奥行 約　17.0　m、規模　240　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	９m市道	交通施設	京王堀之内駅 北方200m	法令規制 近商 (100, 300) 準防 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	京王堀之内駅徒歩圏の近隣商業地域であり、当面は現状維持程度で推移するものと予測する。利便性等が良好な地域であることから、地価は堅調に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	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 294,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 177,000 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。一般住宅や共同住宅も混在する地域で、繁華性はそれほど高くなく、また、ＥＣ市場の拡大等により総じて実店舗の新規需要も強くないが、利便性等は良好な地域であり、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、２５～３０万円／㎡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	近隣地域には店舗が見られるが、最近の市場環境を反映して需要は限定的であり、住居系を想定しても地価水準に見合った賃料相場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、指定基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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 八王子5-18	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	地域要因
	公示価格 238,000 円/㎡	[102.9] / 100	100 / [105.0]	100 / [85.3]	[105.0] / 100	287,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 交通 -8.0 環境 -7.0 行政 -5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 八王子(都)5-12	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 192,000 円/㎡	[106.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [74.8]	[105.0] / 100	288,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 交通 -11.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 267,000 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 +7.9 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 利便性の高い地域等では地価の上昇傾向が顕著だが、金利動向や中東情勢による供給面での不安から、先行きの不透明感が高まっている。 [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。