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)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都)　５－３	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　宮本　英通

鑑定評価額	78,800,000 円	１㎡当たりの価格	630,000 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]	480,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 21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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八王子市子安町四丁目９５番３ 「子安町４－１０－１５」			②地積（㎡）	125 (　　)	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) （その他） (90,300)	
	1：1.5	店舗兼事務所 Ｓ 3	中低層店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域	東20 m 市道	水道、ガス、下水	八王子160 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　14 m、規模　125 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２０m市道	交通施設	八王子駅南方160 m	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	八王子駅南口至近の商業地域である。特段の変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定		中層店舗兼事務所地			(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	642,000 円／㎡				
		収益還元法	収益価格	448,000 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、主に八王子市中心市街地に存する近隣商業地域及び商業地域等である。需要者の中心は、法人、機関投資家、まとまった土地についてはマンション業者等が考えられる。八王子駅北口と比較すると、南口駅周辺は繁華性がやや劣ることから、住居系の用途も多く見られる。八王子駅南口至近の商業地域であり、中心となる価格帯は規模により様々であるが、１坪当たり２００万円前後である。						
(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、八王子駅南口至近の商業地域である。八王子市中心市街地内の商業地域、近隣商業地域に属する規範性のある事例を収集選択することができた。よって、実証的かつ相対的信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素を含むものの、収益価値が不動産価値評価の重要な指標となっていることを考慮し、収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						

(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　５－９	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	街路 -7.0
	公示価格 482,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[100.0]	100/[80.4]	[100.0]/100	623,000			交通	0.0		交通 -5.0
									環境	0.0		環境 -15.0
									画地	0.0		行政 +7.0
									行政	0.0		その他 0.0
									その他	0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 八王子(都)　５－11	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	0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 647,000 円／㎡	[112.8]/100	100/[103.0]	100/[112.7]	[100.0]/100	629,000			交通	0.0		交通 -4.0
									環境	0.0		環境 +6.0
									画地	+3.0		行政 +13.0
									行政	0.0		その他 0.0
									その他	0.0		

(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　580,000 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　+8.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）株価は上昇傾向で景気に先高感があるものの、中東情勢や政策金利の推移等の影響による不透明感がある。 （地域要因）八王子駅南口に至近であることから、地価は上昇傾向で推移している。 （個別的要因）特段、変動要因はない。