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)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
八王子(都)　５－４	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　渡辺　昌宏

鑑定評価額	98,900,000 円	１㎡当たりの価格	315,000 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] 245,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　20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	八王子市寺町２９番２			②地積（㎡）	314 (　　)	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
	1：1.5	店舗兼住宅 ＲＣ３	中層店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域	東20 ｍ 国道	水道、ガス、下水	八王子600 ｍ	（その他） (90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	中層店舗兼住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 ｍ、奥行　約　20 ｍ、規模　300 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２０m国道	交通施設	八王子駅西600 ｍ	法令規制 近商 (90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、当面、現状のまま推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　330,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　171,000 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、八王子市内の幹線、準幹線道路沿いの商業地域もしくは商住混在地域である。主な需要者は、地縁性のある中小事業者や不動産事業者である。規模のまとまった土地にはマンション業者等の需要もみられる。利便性による選好が強いため、駅より少し離れた土地の需要はそれほど強くはないが、地価は上昇傾向で推移している。なお、取引価格は土地の規模等によって様々であるため、中心価格帯の把握は難しい。			
(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、最寄駅からやや距離のある商業地域であるため、店舗需要は少なく、住居系を想定しても収益を確保できる賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に算出された。一方、比準価格は、幹線道路沿いの商業地域の取引事例より求めた市場実勢を反映した価格である。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、最近の市場動向に留意し、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、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　５－５	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　街路 0.0	地　街路 -3.0
	公示価格 280,000 円／㎡	[104.9]/100	100/[100.0]	100/[93.1]	[100.0]/100	315,000		準　交通 0.0	域　交通 -5.0
								化　環境 0.0	要　環境 +1.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　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 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　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 192,000 円／㎡	[106.8]/100	100/[100.0]	100/[65.1]	[100.0]/100	315,000		準　交通 0.0	域　交通 -7.0
								化　環境 0.0	要　環境 -30.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 295,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：不動産市況は概ね堅調であるが、円安によるインフレの懸念もあり、先行きには慎重な姿勢もみられる。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		地域要因：特に地域要因の変動は認められない。
	②変動率　年間 +6.8 %　半年間 %		個別的要因：個別的要因に変動はない。