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）　５－５　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所
八王子（都）　5－5		東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　秋間雅樹

鑑定評価額	105,000,000 円	１㎡当たりの価格	270,000 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 1日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	195,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格			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	八王子市元横山町三丁目３６１番２７「元横山町３－１０－１」				②地積（㎡）	389 （　）	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(２種)
	1:2	店舗兼共同住宅 Ｓ４	店舗、事務所、共同住宅の混在する路線商業地域	南18m市道、東側道	水道 ガス 下水	八王子 1.2km		(その他) (94,272)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0 ｍ、奥行　約　20.0 ｍ、規模　360 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１８ｍ市道　／　交通施設：八王子駅北西 1.2km　／　法令規制：近商(90,300)　準防　高度(２種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、幹線街路沿いの商業地域であり、商的繁華性は低めであり、当面は現状のままの商環境で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	275,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	146,000 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、市内の駅前商業地域、近隣商業地域及び幹線道路沿いの路線商業地域である。主たる需要者は、自用目的の個人、またはロードサイド等において飲食店舗等を経営する事業者である。景気回復がやや弱い傾向にあり、繁華性が低いため、厳しい需要の状況が続いているが、価格水準としては総じて引き続き増加傾向にあるものと考えられる。周辺の同一路線沿いで、標準的規模で１坪あたり概ね１００万円前後程度で取引されている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は、事業者等であり、商業地ではあるが、賃料水準がやや低めで、収益価格が低位に試算されている。当該地域と周辺の住宅地との価格差は僅少であり、比準価格を標準として取引価格が形成される傾向が強い。試算価格の調整にあたっては取引事例による比準価格を重視し、投資採算性を反映した収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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　5－3	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 260,000 円／㎡	[103.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.9]	[103.0] / 100	269,000		街路	0.0	街路	−2.0
								交通	0.0	交通	−1.0
								環境	0.0	環境	+2.0
								画地	+2.0	行政	+2.0
								行政	0.0	その他	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 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]	100 / [78.5]	[103.0] / 100	269,000		街路	0.0	街路	+1.0
								交通	0.0	交通	−1.0
								環境	0.0	環境	−23.0
								画地	0.0	行政	+2.0
								行政	0.0	その他	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 257,000 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 +5.1 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況	
	［一般的要因］ 所得環境等が改善し、各種政策の効果から回復が期待される一方、中東情勢の影響並びに、金融市場の変動等の影響が懸念されている。
	［地域要因］ 駅からはやや遠い幹線道路沿いの商業地域であり、繁華性は弱く、地域要因に特段の変動はない。地価は概ね上昇で推移している。
	［個別的要因］ 標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。また、価格形成要因の変動は見られない。