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）　５－６　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム
八王子（都）　５－6		東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　　萩原　謙介

鑑定評価額	61,700,000 円	１㎡当たりの価格	398,000 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］路線価又は倍率	310,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	八王子市千人町二丁目１３番３３「千人町２－２－１５」				②地積（㎡）	155 ( )	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
	1:1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ８	店舗、店舗兼事務所が多い駅前背後の商業地域	北西7.3m市道	水道 ガス 下水	西八王子 230m		(その他) (100,436)

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　70ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中層店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　180 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：７．３ｍ市道　／　交通施設：西八王子駅北東方 230m　／　法令規制：商業(100,436) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	ＪＲ中央線西八王子駅に近い商業地で、特段の変動要因はなく、現状を維持すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地	(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	410,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	253,000 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、ＪＲ中央線八王子駅と西八王子駅間の既成の市街地に位置する近隣型商業系地域と商住混在地域である。需要の中心は個人事業者や小規模な法人事業者である。西八王子駅北口から続く商業地域の一部で、背後の住宅地域も熟成し人口も多い。土地の中心価格帯は、１㎡当たり３０万円～５０万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域一帯は、１階が店舗、２階以上が事務所又は共同住宅が標準的利用である。対象基準地の地積が小さく、収益還元法は低めに試算された。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地や指定基準地との均衡にも留意して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　5－4	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 433,000 円／㎡	[103.4] / 100	100 / [107.0]	100 / [105.1]	[100] / 100	398,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 +1.0 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－ 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 647,000 円／㎡	[112.8] / 100	100 / [103.0]	100 / [177.8]	[100] / 100	399,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 交通 −2.0 環境 +63.0 行政 +6.0 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 376,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 日本経済は回復傾向にあり、景気は堅調さを維持している。金利の上昇の懸念があるが地価はやや上昇基調で推移している。
	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] 西八王子駅の背後の商業地域で用途の多様性がある。景気の回復等により地価は上昇傾向にある。
	②変動率 年間 +5.9％ 半年間 ％		[個別的要因] 個別的要因に大きな変化はない。