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)5-7　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定
八王子(都)5-7	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　黒瀬　賢一

鑑定評価額	30,000,000 円	１㎡当たりの価格	316,000 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]	250,000 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	八王子市高尾町１５８３番５			②地積(㎡)	95 ( )	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)
	1:1.2	店舗兼事務所 S4F1B	中低層の店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	東15m市道	水道、ガス、下水	高尾近接	(その他) (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　10　m、南　30　m、北　60　m	②標準的使用	中層店舗事務所併用地
	③標準的画地の形状等	間口 約　9.0 m、奥行 約　11.0 m、規模　100 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない / 街路：１５m市道 / 交通施設：高尾駅 北方近接 / 法令規制：近商 (90, 300) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	高尾駅南北自由通路整備事業の進展が見込まれており、事業の進捗により、今後は利便性の向上が期待されるが、現時点においては、大きな変動要因はないため、現状にて維持するものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地			(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	322,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	210,000 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、同横浜線、京王線、京王高尾線の各駅周辺の商業地域である。地縁的選好性を有する地場の産業法人等のほか、近年は賃貸運用を手掛ける機関投資家や不動産業者等の参入も見られる。ＪＲ高尾駅北口の駅前商業地域に所在しているが、小規模な店舗が多く、商業地としての繁華性はやや劣るが、交通利便性は非常に優るため、需要は底堅く推移している。立地条件や規模により価格帯には幅があるため、取引の中心価格帯は把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内の取引事例を中心に収集・選択し、地域要因の比較等の補修正は適切な範囲内にあり、市場性を反映した比準価格が求められた。収益価格は試算過程で想定要素を含むが、近隣地域と周辺環境の類似性が高い賃貸事例を参考に試算されたエリアの収益性を反映した理論的な価格である。よって、本件においては、実証的で説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、周辺公示地及び指定基準地との均衡も確認し、上記のとおり、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5-12	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 370,000 円/㎡	[105.0]/100	100/[100.0]	100/[122.8]	[100.0]/100	316,000		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 -7.0 環境 +39.0 行政 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/[100.0]	100/[65.2]	[100.0]/100	315,000		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 -15.0 環境 -27.0 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 298,000 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 +6.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあるが、金利動向や物価高のほか、中東情勢の動向が景気を下押しする新たなリスクとなっている。
			[地域要因] 駅前商業地域であるが、地域要因に特段の変動は認められず、当面は現状維持で推移するものと予測される。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。