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)　５－８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都)　５－８	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　山本　慎太郎

鑑定評価額	145,000,000 円	１㎡当たりの価格	456,000 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]	360,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	八王子市打越町３４４番６				②地積（㎡）	319 ( )	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 (80,400) 防火 （その他） 地区計画等 (100,400)
	1：2	店舗兼事務所 ＳＲＣ 8F 1B	店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	西（駅前広場）市道	水道、ガス、下水	北野駅前広場接面		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	店舗付事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 ｍ、奥行　約　25 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：西（駅前広場）市道　交通施設：北野駅駅前広場接面　法令規制：商業 (100,400) 防火 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	北野駅前広場に接面する商業地域であり、現状を維持しつつ推移していくものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	店舗付事務所地	(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	465,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	314,000 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、京王線北野駅及びＪＲ八王子駅に近い商業地域で、需要者の中心は法人である。北野駅は乗り換え駅としての性格が強く、背後は大小規模マンションが比較的多いが、八王子駅前と比較すると繁華性はやや劣る地域である。規模が大きければマンション用地としての需要の可能性を含んでいるが、取引自体が少ない。需要の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１５０～２００万円前後である。
(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、中高層の店舗・事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域である。採用した取引事例は広範囲に及び格差率が大きいが、規範性のある商業地の事例である。よって、比準価格を中心に商業収益性を反映した収益価格を関連づけ、さらに指定基準地等との検討も踏まえ、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 － 8	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		
	公示価格 480,000 円／㎡	[103.5]／100	100／[100.0]	100／[109.1]	[100.0]／100	455,000		標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 -1.0 / 要環境 +2.0 / 因行政 +8.0 / 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		
	前年指定基準地の価格 647,000 円／㎡	[112.8]／100	100／[103.0]	100／[155.5]	[100.0]／100	456,000		標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +3.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -2.0 / 交通 -4.0 / 要環境 +53.0 / 因行政 +8.0 / 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 430,000 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：景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、商業地の地価は上昇傾向で推移している。
			地域要因：北野駅北口の駅前広場の商業地域であり、格別の市場性の変化は見られない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。