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 － ９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかね不動産鑑定
八王子(都)　５ － ９	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　宮川　あかね

鑑定評価額	249,000,000 円	１㎡当たりの価格	269,000 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]	205,000 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
(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	八王子市めじろ台四丁目１番３外				②地積(㎡)	925 ( )	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 （その他） 地区計画等 (90,300)
	1：1.2	銀行 Ｓ 2	店舗、マンション等が混在する近隣商業地域	北西20 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	めじろ台130 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　80ｍ、南　0ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 28 m、 奥行 約 32 m、 規模 900 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特記すべき事項なし / 街路 ２０m市道 / 交通施設 めじろ台駅 西方130 m / 法令規制 近商 (90,300) 準防 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	めじろ台駅に近接しており、比較的小規模な店舗やマンション等が建ち並ぶ地域である。既成市街地であり、利便性は良好で当面は現状を維持するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0

(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	95,200 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駅前商業地域や路線商業地域等を含み、やや広範囲に形成されている。需要者は地元不動産業者や個人投資家等が中心である。駅前背後地は地区計画による優良住宅地だが、高齢化等により商業活動はやや停滞気味である。対象地周辺の商業機能は、地域住民の日常生活を補完する小規模店舗による局地的な利用にとどまっている。当該地域における標準的な画地規模は９００㎡程度であり、総額２億円以上の価格水準を形成している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗・事務所や共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、相応の賃貸需要は存在するが、現状の賃料水準は伸び悩み、市場の活性化も途上にある。よって、比準価格を標準とし収益価格を比較考量の上、同一需給圏内の類似標準地等との価格均衡を図り、さらにコロナ禍収束後の不動産市場の需給動向等を反映させて、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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -3.0 / 交通 -11.0 / 要因 環境 +29.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 280,000 円／㎡	[104.9]／100	100／[100.0]	100／[111.4]	[102.0]／100	269,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 -13.0 / 要因 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 192,000 円／㎡	[106.8]／100	100／[100.0]	100／[78.3]	[102.0]／100	267,000			

(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 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 +4.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	原油不足及び物価高の影響で、需要者には慎重さが見受けられるものの、地価変動率は依然として上昇傾向にある。
			地域要因	駅前の商業地域として成熟しており、今後も現状を維持するものと思われる。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。