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 － 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう不動産鑑定士事務所
八王子（都）　5－10	東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士　佐藤幸秀

鑑定評価額	18,800,000 円	１㎡当たりの価格	158,000 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	130,000 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	八王子市横川町１６番３				②地積（㎡）	119 （　）	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 (80,200) 準防 高度(２種)
	1:3	店舗兼共同住宅 Ｓ３	店舗、事務所、住宅等が混在する路線商業地域	北11.2m都道	水道 ガス 下水	西八王子 1.2km		(その他) (90,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中低層の店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　120 ㎡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：１１．２ｍ都道	交通施設：西八王子駅北西 1.2km　法令規制：近商(90,200) 準防 高度(２種)
	⑤地域要因の将来予測	都道沿いの路線商業地域であるが、特に地域要因に変化は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中低層の店舗住宅併用地	(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	158,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	71,500 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幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域及び住商混在地域である。地縁性を有する事業者等による店舗や事業所目的の需要もあるが、小規模開発による建売住宅への用途転換も見られる。商業性は低位であるが、背後地の住宅需要が比較的堅調に推移している影響等から、地価は緩やかな上昇傾向にある。街道沿いで利用目的や画地規模等により取引価格に格差が生じやすいが、土地は１５～１９万円／㎡程度が需要の主な価格帯である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には地主等による賃貸物件も見られるが、郊外の街道沿道地域で商業性は低く、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保がやや困難な地域のため、収益価格は低位に試算されている。現在は、自用目的の取引を中心として地価が形成されている地域で、収益価格の地価への影響は小さい。適正に試算し市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、街道沿道の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　5－6	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 186,000 円／㎡	[101.7 / 100]	100 / [100]	100 / [120.5]	[100 / 100]	157,000		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 +3.0 交通 −3.0 環境 +16.0 行政 +4.0 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 / [128.9]	[100 / 100]	159,000		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 +3.0 交通 +2.0 環境 +18.0 行政 +4.0 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 152,000 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 +3.9 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　景気が緩やかに回復する中で、市内商業地に対する投資需要等は概ね堅調であり、地価は全体的に緩やかな上昇傾向にある。

［地域要因］　商業性はやや低いが、周辺住宅地の価格上昇の影響等もあり、地価は概ね緩やかな上昇傾向。地域要因に特段の変化はみられない。

［個別的要因］　個別的要因に変化はない。