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 － 11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	Ａ＆Ｔコンサルティング株式会社
八王子(都)　５ － 11	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　除村　武夫

鑑定評価額	253,000,000 円	１㎡当たりの価格	730,000 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]	530,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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	八王子市中町１２番５「中町３－１４」				②地積(㎡)	346 ( )	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 （その他） 駐車場整備地区 (100,600)
	1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ 12	中高層の商業ビル等が建ち並ぶ商業地域	東15 m 市道、南側道	水道、ガス、下水	八王子360 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　15ｍ、南　60ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　17 m、規模　340 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１５m市道　交通施設：八王子駅　北西方360 m　法令規制：商業 (100,600) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	前面道路の改修、周辺での店舗付高層マンションの建築等により徐々に繁華性は高まっており、今後も地価は堅調に推移することが予想される。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　760,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　391,000　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八王子駅及び周辺駅並びに多摩地区主要駅周辺の商業地域である。不動産市況は堅調で、駅前商業地域で特に顕著であり、商業背後地にも波及しつつある。需要者は中小事業者、不動産業者、個人・法人投資家、マンション開発業者等と幅広く、立地条件に優れ用途の多様性も認められる。周辺の再開発動向は地価形成上の増価要因であり、個別性が強く中心価格帯の把握は困難だが、坪２２０～２５０万円程度が需要の中心と推測される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地域性が類似するＪＲ中央線八王子駅等のターミナル駅徒歩圏の商業地の取引事例から求めたもので、市場実勢を的確に反映しており規範性は高い。一方、対象基準地はメインストリート背後の立地で、繁華性及び賃料水準がやや低位にとどまること等から、投資採算性を反映した収益価格は低めに求められた。よって、市場実勢を強く反映し、実証的で説得力を有する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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 － ２	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 700,000 円／㎡	[104.3] / 100	100 / [103.0]	100 / [100.0]	[103.0] / 100	730,000		標準 街路 0.0 / 準 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 0.0 / 交通 0.0 / 要因 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要因 環境 / 行政 / その他

(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 647,000 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 八王子 ５ － ２ 公示価格 700,000 円／㎡ ②変動率 年間 +12.8 % 半年間 +4.3 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	不動産市況は比較的堅調に推移する一方、円安等による物価高や金利動向、通商政策等を背景に先行き不透明感が残る。
			(地域要因)	前面道路改修や近隣の店舗付き高層マンション建築等を背景に、街路条件や周辺利便性が改善し、繁華性は徐々に高まりつつある。
			(個別的要因)	特段の変動要因はない。