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)5-12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	白鷺不動産鑑定
八王子(都)5-12	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　中澤　信行

鑑定評価額	34,400,000 円	１㎡当たりの価格	205,000 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] 路線価又は倍率	160,000 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	八王子市並木町５００番１２「並木町８－１６」				②地積 (㎡)	168 ( )	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(3種)
	1:2	事務所兼共同住宅 S3	店舗併用住宅、事務所等が混在する路線商業地域	北西22m国道	水道、ガス、下水	西八王子 1km		(その他) (90, 300)
(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　90　m、南　20　m、北　40　m				②標準的使用	中低層店舗住宅併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　17　m、規模　170　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項：特にない	街路：２２m国道	交通施設：西八王子駅 南西方1km	法令規制：近商 (90, 300) 準防 高度(3種)			
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、住宅等が混在する路線商業地域であり、今後も現状を維持していくものと予測する。地価は強含みを維持するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地		(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　209,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　159,000 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、主として八王子市内で幹線道路沿いの混在地域等である。需要者は不動産業者が中心であり、中小の事業者や居住目的の個人も考えられる。路線地域としての繁華性はやや劣るが、周辺背後地の住宅需要は多く、地価は強含みである。土地は２１万円／㎡程度と思われる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は鉄道駅徒歩圏にある路線商業地域であり、店舗、事務所等の需要はある程度見込める地域であるが、地域的な賃料水準がやや低い。また投資需要が弱く、自用目的の取引が多い地域であり、収益価格は低位に試算された。従って、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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5-10	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：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　地域要因：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 200,000 円/㎡	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	205,000		
(9)指定基準地からの検討	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：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他　地域要因：街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(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 192,000 円/㎡	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いる。八王子市の総人口は微減傾向であるが、社会増は続いている。商業地の地価は上昇傾向である。
	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5-10 公示価格 200,000 円/㎡		[地域要因] 並木町の地域的な人口は概ね横ばいである。特段の地域要因の変動はない。
	②変動率 年間 +6.8 % 半年間 +2.5 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。