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 － 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定
八王子（都）　5－14	東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　長谷川　裕幸

鑑定評価額	28,800,000 円	１㎡当たりの価格	186,000 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	145,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 26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	八王子市大和田町四丁目１８４９番８「大和田町４－２３－８」	②地積（㎡）	155（　）	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	準住居（60,200）準防 高度（２種） （その他）（70,200）
台形 1:1.2	事務所兼共同住宅 Ｓ３	店舗併用住宅、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西25m国道	水道 下水	京王八王子 1.9km	

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　120ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　規模　180 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	２５m国道	交通施設	京王八王子駅北東 1.9km	法令規制	準住居(70,200) 準防 高度(２種)
⑤地域要因の将来予測	国道１６号バイパス沿いの路線商業地域として概ね成熟しており、地域要因に特段の変動要因がないことから、当面、現況が継続するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	190,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	111,000 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、市内の路線商業地域及び近隣商業地域である。需要者は、当市に地縁的選好性を有する個人事業者等が中心である。本地域は交通量の多い国道沿いに位置しており、中小規模の併用住宅の他、複数の沿道型店舗が見られる地域である。最寄り駅からやや距離があり、土地需要は強いとは言えないが、一定の需要の下で地価は概ね上昇基調で推移している。なお、中心価格帯は１６万円／㎡～２０万円／㎡程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の規範性を有する商業地の取引事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。一方、本圏域内の不動産賃貸事業は、節税等の目的で土地所有者が建物建築資金のみを投下して行う場合が多く、地価に見合う賃料の形成が十分でないため、収益価格はやや低位に試算された。以上により、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、更に標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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	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	
八王子　5－6							街路	0.0		街路	0.0
公示価格	[101.6]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	0.0
186,000 円／㎡	100	[100]	[101.9]	100	185,000		環境	0.0		環境	-3.0
							画地	0.0		行政	+5.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号	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	
八王子（都）　5－ 12							街路	0.0		街路	0.0
前年指定基準地の価格	[106.8]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	+5.0
192,000 円／㎡	100	[100]	[110.3]	100	186,000		環境	0.0		環境	0.0
							画地	0.0		行政	+5.0
							行政	0.0		その他	0.0
							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　179,000 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］　都心部を中心に商業地の地価は上昇傾向が顕著であり、八王子市内においても商業地の地価は堅調に推移している。

［地域要因］　地域要因に特に変化は見られないが、一般的要因の影響で地価は若干の上昇基調で推移している。

［個別的要因］　個別的要因に特段の変動要因はない。