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)　９－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中澤不動産鑑定事務所
八王子(都)　９－１	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　中澤　信頼

鑑定評価額	199,000,000 円	１㎡当たりの価格	187,000 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]	150,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	八王子市高倉町２１番８			②地積（㎡）	1,062 (　　)	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	準工 (60,200) 準防 高度(2種) （その他）
	1：1.2	倉庫兼事務所 ＲＣ３	中小事務所、事業所等が建ち並ぶ工業地域	北西18 ｍ 市道	水道、ガス、下水	北八王子540 ｍ	(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　100ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	倉庫兼事業所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30 ｍ、奥行　約　35 ｍ、規模　1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１８ｍ　市道	交通施設	北八王子駅北東方540 ｍ	法令規制 準工 (70,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	準幹線沿いに事業所等が建ち並ぶ地域で、特段の変動要因は見受けられず、今後も現況を維持していくものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	倉庫兼事業所地		(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　188,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　98,000 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	同一需給圏の範囲は八王子市及び近隣市町村を含む多摩方面のうち、工場、事業所等に利用されている地域である。需要者は、流通施設関連業者や機械製造業者等法人が中心である。物流市場の拡大を背景に、国道１６号線及び八王子ＩＣへの交通アクセスも良好で地理的な優位性から、昨今、地価は強含みで推移している。中心価格帯は、規模の大小で異なるが、１㎡当たり１８～２０万円程度と窺える。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主に、工場、事業所等が建ち並ぶ工業地域で、自社利用目的の法人が中心であり、賃貸収入目的の取引は大規模画地以外の売買は少ないことから、収益性よりも費用性・市場性が重視される。従って、同種及び同等の利用に供される取引事例から試算された比準価格は説得力が高いと判断し、これを重視し、収益価格を比較考量して、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　９－１	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -1.0 環境 -11.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 165,000 円／㎡	[101.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [87.2]	[100.0] / 100	186,000			
(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 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)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　182,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：好景気の材料である株価上昇が見られるものの、金利上昇、円安、物価上昇など景気不安要素から、経済情勢の不透明感が見られる。
	②変動率　年間　+2.7 %　半年間　%		地域要因：倉庫及び物流施設のほか、事務所等土地需要は強く、地価水準は強含みの様相にある。
			個別的要因：特段、変動要因はない。