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）　９－２　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム
八王子（都）　９－２		東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　萩原　謙介

鑑定評価額	1,230,000,000 円	１㎡当たりの価格	146,000 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	115,000 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	八王子市石川町２９６８番９外				②地積（㎡）	8,433 （　）	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		工専(60,200) 準防
	1:1.5	倉庫 ＲＣ２Ｆ１Ｂ	中規模工場、倉庫等の建ち並ぶ工業団地	北東12m市道	水道 ガス 下水	北八王子 500m		（その他） (70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　120ｍ、南　200ｍ、北　300ｍ	②標準的使用	工場、倉庫用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　80.0　ｍ、　奥行　約　100.0　ｍ、　規模　8,000　㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１２ｍ市道　／　交通施設：北八王子駅北東方500m　／　法令規制：工専(70,200)　準防		
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業団地で熟成している。工場、物流及び倉庫用地需要は拡大が続いていることから、地価は強含みで推移すると予測される。		

(3)最有効使用の判定	工場、倉庫用地	(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	148,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	89,200 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、隣接する日野市工業団地のほか立川市、圏央道沿いに需要が増した青梅市、武蔵村山市、羽村市、瑞穂町等多摩全域にわたる工業地域である。主な需要は物流施設のほか、工場、倉庫利用等を目的とした法人等である。工場、倉庫用地の需要は底堅く地価は上昇傾向が続いている。土地の中心価格帯は１㎡当たり１０万円～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	近隣地域は中規模工場、倉庫等が集積する既成の工業地域であり、自己利用目的での取引が中心の地域である。収益性はやや低く収益価格は低く求められた。一方、比準価格は取引市場の実勢を反映しており、説得力を有する。よって、規範性の高い比準価格を標準として、収益価格も比較考量し、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　八王子　9－2	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　142,000 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [100]	100 / [100]	[100] / 100	146,000		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　138,000 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　9－2

公示価格　142,000 円／㎡

②変動率　年間　+5.8％　半年間　+2.8％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　日本経済は回復傾向にあり、景気は堅調さを維持している。金利の上昇の懸念があるが地価はやや上昇基調で推移している。

［地域要因］　円安等により工場を国内に回帰させる動きが活発化しており、工場用地は品不足の状態にある。地価は強含みで推移している。

［個別的要因］　個別的要因に大きな変化はない。