

八王子市 地価分析レポート（サマリー版）

対象地域：東京都八王子市 / 対象期間：2015年～2025年第3四半期 / 直近通年：2024年 / 2025年は参考値

1. 冒頭説明

このレポートは国土交通省不動産情報ライブラリに登録された売買価格のデータと、地価公示のデータをあわせて集計しAIによる地価動向予測を行ったものです。

個別物件の査定額や売買可否を断定するものではなく、現地条件や法令条件を踏まえた個別確認が必要です。2025年の取引データは第3四半期までの参考値であり、今後の成約追加で件数や中央値が変わる可能性があります。

2. ひとめでわかるサマリー

2-1. 地価水準の比較表

用途	最新年の中央値（㎡単価）	100㎡換算の目安	今後の見通し
住宅系	120,000円/㎡	約1,200万円	→ 横ばい
商業系	380,000円/㎡	約3,800万円	→ 横ばい
工業系	—（2025年の通常取引なし）	—	—（データ不足）

2-2. 地価の流れ

- 住宅系の土地価格は、2015年から2025年まで大きくは動いておらず、100㎡あたりの目安はおおむね1,200万円前後です。公的な土地価格はこの10年でゆるやかに上がっていますが、実際の取引価格は強い上昇までは確認しにくい状態です。
- 商業系の土地は住宅系よりかなり高く、2025年時点の取引中央値は100㎡あたり約3,800万円でした。ただし件数が少ないため年ごとの振れが大きく、直近だけを見て急上昇とまでは言い切れません。
- 市街化調整区域や宅地見込地相当の土地は、住宅地と水準が大きく違います。売る場合も買う場合も、一般住宅地とは分けて見る必要があります。

3. 今売るべきか

住宅系の一般的な土地で、価格を大きく待って伸ばす前提が薄い場合は、売却判断を先延ばししすぎないほうが考えやすい局面です。いっぽうで、駅近や商業寄りの立地、または商業系として見られる土地は個別性で価格差が出やすく、相場表だけで急いで判断しないほうが安全です。市街化調整区域や宅地見込地、私道を含む取引に近い条件の土地は、一般住宅地の中央値をそのまま当てると危険で、制度条件や接道条件の確認が重要です。

4. 今買うべきか

住宅系の土地を自用目的で探しており、相場的大幅下落待ちを前提にしていない場合は、買いを極端に急がなくてもよい一方で、過度に待つ必要も小さいといえます。商業系の取得は、用途と立地の目利きができる場合に限って前向きに

検討しやすい一方、全体中央値だけを見て判断するのは避けたい区分です。宅地見込地相当や調整区域の取得は、価格が低く見えても制度条件が見えないままでは慎重になるべきです。

5. 本分析の総括

八王子市の土地相場を全体としてみると、住宅系は長期横ばい圏、商業系は上方向の動きはあるものの件数が薄く、強含みまでは言い切りにくいという整理です。したがって、売却側は「待てば市全体の相場が大きく上がる」前提を置きにくく、購入側も「急いで買わないと大きく上がる」とは言いにくい市場です。全体の相場観を押さえたうえで、立地と制度条件の個別差を丁寧に見るのが適切です。

6. 分析上の限界

2025年の取引データは第3四半期までの参考値であり、年末までの成約が加わると中央値が動く可能性があります。工業系、宅地見込地相当、市街化調整区域は件数が少ない年が多く、強い結論を避けています。個別物件の判断には、前面道路条件、接道状況、地形、建築制限、転用可否などの追加確認が必要です。

使用データ：国土交通省 不動産情報ライブラリ 土地取引データ（八王子市、2015年～2025年第3四半期）、地価公示相当データ（八王子市抽出、2015年～2025年）