

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) 5 - 10	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼

鑑定評価額	17,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	147,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月]	120,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市横川町 1 6 番 3					地積 (㎡)	( 119 )	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防高度(2種) (その他) (90,200)					
	1 : 3	店舗兼共同住宅 S 3	店舗、事務所、住宅等が混在する路線商業地域		北11.2 m 都道		水道、ガス、下水	西八王子1.2 km							
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m					標準的使用	中低層の店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項		特記すべき事項はなし		街路	1 1 . 2 m 都道	交通施設	西八王子駅北西方1.2 km	法令規制	近商 (90,200) 高度(2種)				
	地域要因の将来予測	規模に応じて用途が多様化している都道沿いにおいて地域要因等に大きな変化は見られず、ほぼ現状で推移と窺えるが、今後住宅系建物にやや移行するものと予測される。													
(3) 最有効使用の判定		中低層の店舗住宅併用地						(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 147,000 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 52,300 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		同一需給圏は八王子市内における幹線道路並びに準幹線道路沿いを中心とした路線商業地域、及び商住混在地域である。規模によって用途が多様化しているため、地元事業者、建売業者等、需要者は多岐にわたるものの、商業性が低いことから店舗等の需要は弱い。地価は概ね横ばいが続いていたが、昨今、若干強含みの様相が見られる。不動産市場の中心価格帯は規模によるが、単価 1 4 万円 ~ 1 6 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		幹線沿い又は土地利用が多様化している準幹線沿いの取引事例から求めた比準価格は適正に査定され、実証的で説得力がある。収益価格は店舗併用住宅における賃貸を前提とした収益性を基に求めた価格であるが、駅前と違い店舗賃料水準が低いことから収益性が劣り、やや低位に求められた。従って、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地 街路	+3.0		
	標準地番号 八王子 5 - 6								準	交通	0.0	域 交通	-3.0		
	公示価格 175,000 円 / ㎡		[101.0]	100	100	[100.0]	147,000		補	環境	0.0	要 環境	+16.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) 5 - 12		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地 街路	+2.0		
									準	交通	0.0	域 交通	+2.0		
									補	画地	0.0	要 環境	+16.0		
									正	行政	0.0	因 行政	+4.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 143,000 円 / ㎡		価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	アフターコロナから景気は持ち直しつつあり住宅需要の活況が続いているが、円安や金融引締め等で景気の下押し要因が懸念される。										
	- 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				〔地域要因〕	陣馬街道沿いの路線商業地域で、商業性は低く用途の多様性も乏しいものの、地価は若干強含みの様相が見られる。									
	代表標準地 標準地 標準地番号 -					〔個別的要因〕	特段、変動要因はない。								
	公示価格 円 / ㎡														
		変動率	年間 +2.8 %	半年間 %											