

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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	275,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		八王子市千人大町二丁目1番33 「千人町2-2-15」				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		商業 (80,600) 防火				
	1:1.5	店舗兼事務所 SRC8	店舗、店舗兼事務所 が多い駅前背後の商業 地域	北西7.3m市道	水道 ガス 下水	西八王子 230m		(その他) (100,436)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 70 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地						
	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	7.3m市道	交通施設	西八王子駅北東方 230m	法令規制	商業(100,436) 防火			
	⑤地域要因の 将来予測	JR中央線西八王子駅に近い商業地で、特段の変動要因はなく、現状を維持すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗住宅併用地				(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	356,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	208,000 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、JR中央線八王子駅と西八王子駅間の既成の市街地に位置する近隣型商業系地域と商住混在地域である。需要の中心は個人事業者や小規模な法人事業者である。西八王子駅北口から続く商業地域の一部で、背後の住宅地域も成熟し人口も多い。土地の中心価格帯は、1㎡当たり30万円～40万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域一帯は、1階が店舗、2階以上が事務所又は共同住宅が標準の利用である。対象基準地の地積が小さく、収益還元法は低めに試算された。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、標準地や指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格 標準とした 価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 八王子 5-4	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	地域要因	街路	+1.0
	公示価格 385,000 円/㎡	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	$\frac{[100]}{100}$	346,000		交通	0.0		交通	+2.0
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 八王子(都) 5-11	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	環境	0.0	地域要因	環境	+2.0
	前年指定基準地の価格 572,000 円/㎡	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[166.9]}$	$\frac{[100]}{100}$	349,000		画地	+7.0		行政	+1.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 335,000 円/㎡		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。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 西八王子駅の背後の商業地域で用途の多様性がある。景気の回復等により地価は上昇傾向にある。								
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に大きな変化はない。								
	年間 +4.5 %	半年間 %										