

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 1 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	420,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 19 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市子安町四丁目 9 5 番 3 「子安町 4 - 1 0 - 1 5」				地積 (㎡)		125 ()		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 (80,300) 準防 高度(3種) (その他)		
	1:1.5	店舗兼事務所 S 3		中低層店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域		東20 m 市道		水道、 ガス、 下水		八王子160 m		(90,300)		
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用		中層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 14 m、規模		125 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記 特にない		街 2 0 m市道		交通 八王子駅 南方 160 m		法令 近商 (90,300) 準防 高度(3種)					
	地域要因の将来予測		八王子駅南口に近い商業地域であり、現状のまま推移すると予測される。											
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗兼事務所地						(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		555,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格		400,000 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、主に J R 八王子駅または京王線京王八王子駅等から徒歩圏に存する商業地域である。需要者の中心は、法人、機関投資家、まとまった土地についてはマンション業者等が考えられる。八王子駅北口と比較すると、南口駅周辺は繁華性は高くなり住居系の用途も多く見られる。八王子駅南口至近の商業地域であり、中心となる価格帯は規模により様々であるが、1 坪当たり 1 5 0 ~ 2 0 0 万円前後である。												
(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、八王子駅南口至近の商業地域であり、自用及び収益目的ともに需要が見込める地域であるが、繁華性に若干劣るため収益価格はやや低目に求められた。一方、比準価格は、いずれも駅徒歩圏の商業地の事例より求められており、実証性があり規範性のある価格である。よって、取引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て、さらに指定基準地等との検討も踏まえ、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	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 交通 環境 補画地 正行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	-7.0 -5.0 -16.0 +7.0 0.0		
	公示価格		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [79.4]	[100.0] 100	542,000		542,000					
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号		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 交通 環境 補画地 正行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	-2.0 -4.0 +1.0 +13.0 0.0		
	前年指定基準地の価格		[104.9] 100	100 [103.0]	100 [107.4]	[100.0] 100	542,000		542,000					
(10) 対年 象標 の基 準換 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 520,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、商業地の地価は上昇傾向で推移している。								
	- 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)	八王子駅南口至近の商業地域であり、格別の市場性の変化は見られない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 +4.8 %	半年間 %											