

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	A & T コンサルティング株式会社
八王子(都) 5 - 12	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫

鑑定評価額	30,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	184,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	145,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 18 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					

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		八王子市並木町 5 0 0 番 1 2 「並木町 8 - 1 6 」				地積 (㎡)	( 168 )	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)  (90,300)			
	1 : 2	事務所兼共同住宅 S 3	店舗併用住宅、事務所等 が混在する路線商業地域		北西22 m 国道	水道、 ガス、 下水	西八王子1 km					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 20 m、北 40 m		標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅用地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 北西 2 2 m 国道		交通	西八王子駅南西方1 km		法令 近商 (90,300) 準防 高度(3種)			
		事項		路		施設			規制 高度(3種)			
	地域要因の将来予測	甲州街道沿いの路線商業地域で、繁華性は低いながらも、共同住宅等の需要は比較的好調であることから、当分の間、地価は比較的堅調に推移するものと予想される。										
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼共同住宅用地					(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 186,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 122,000 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	同一需給圏は幹線道路沿いの商業地域である。典型的な需要者は主に自己使用の店舗兼居宅として使用することを目的とする小規模事業者等と考えられる。最寄り駅からやや遠いことから繁華性がやや劣るため、店舗事務所としての需要は限定的と考えられるものの、住宅需要は比較的旺盛であることから、全体としての地価は今後も比較的堅調に推移すると予想される。また、周辺土地の実勢相場は坪 6 0 万円超と想定される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	当該地域は幹線道路沿いに店舗兼事務所、共同住宅等が混在する路線商業地域であり、比準価格は八王子市内における類似性の高い路線商業地の取引事例から主に求められており市場実勢を反映した規範性の高い価格といえる。一方、低い繁華性等により賃料が低く抑えられたことから収益価格は低位に求められた。従って本件については、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量として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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号	八王子							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格	5 - 10	[102.2]	100	100	[100.0]	184,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0		
		180,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[100.0]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	地 街路		
	-								準 交通	域 交通		
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		補 画地	要 環境			
	円 / ㎡		100	[ ]	[ ]	100		正 行政	因 行政			
								その他	その他			
(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 176,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	緩やかな景気回復の中、企業物価・消費者物価の高騰が实体经济へ及ぼす悪影響に対する懸念が徐々に高まっている。						
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 八王子 5 - 10 公示価格 180,000 円 / ㎡					〔 地 域 要 因 〕	幹線道路沿いの商業地域であるが、最寄り駅から遠いため、繁華性はやや低いものの、住宅需要は比較的旺盛である。					
							〔 個別的 要 因 〕	特段の変動要因はない。				
	変動率 年間 +4.5 % 半年間 +2.2 %											