

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定
八王子(都)5-1	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一
鑑定評価額	672,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,750,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年 1月]	1,320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格			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		八王子市明神町三丁目5 4 7 番 4 「明神町3 - 2 0 - 5」				地積 (㎡)	384 ()	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		商業 (80, 600) 防火			
	不整形 1:1.2	店舗兼事務所 R C 6		中高層の店舗、事務 所ビルが多い駅前商 業地域		北西15m市道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	京王八王子 70m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 0 m、北 30 m						標準的使用	中高層店舗事務所併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 21.0 m、規模		400 ㎡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い		街 路	1 5 m市道	交通 施設	京王八王子駅 西方70m		法令 規制	商業 (100, 600) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の 将来予測	京王八王子駅至近の商業地域である。人通りの多い市道沿いに位置しており、繁华性は高い。周辺では都立多摩産業交 流センターが開業し、旧保健所跡地も整備され、周辺地域の底上げが期待される。											
(3)	最有効使用の判定		中高層店舗事務所併用地					(4)対象基準地 の個別的要 因	角地		+5.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,780,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		1,470,000 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及び京王八王子駅周辺及び多摩地域主要駅周辺の繁华性の高い商業地域を含み、広範囲に及ぶ。需要 の中心は不動産会社や機関投資家、一般事業法人等が考えられる。京王八王子駅至近に所在しており稀少性の認められ る立地条件にあること、近隣においては新たな公共施設が整備されたほか、京王八王子駅ビルのリニューアル工事を控 え、将来的には集客増も期待される。立地条件や規模により価格帯には幅があり、取引の中心価格帯は把握し難い。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	八王子駅周辺商業地の取引事例のほか、ＪＲ中央線沿線の多摩地域内の主要駅周辺の商業地域の事例も含め幅広く採用 した。いずれも時点修正その他補修正は適切に行われ、市場性を反映した比準価格が求められた。収益価格は試算過程 で想定要素を含むが、八王子駅周辺の賃貸事例に基づく賃料収入の査定がなされたエリアの収益性を反映した理論的 な価格である。従って、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公 示 価 格 と した	代表標準地 標準地 番号 八王子5-13		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,320,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [103.0]	100 [79.0]	[105.0] 100	1,740,000						
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,670,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要 因] 景気は緩やかな回復基調にあるが、金利動向の先行き不透明 感や物価高が景気を下押しする新たなリスクとなっている。							
	-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 標準地 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 京王八王子駅からＪＲ八王子駅への動線上に位置しており、 人通りは多く繁华性は高いため、地価は強含みで推移してい る。							
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +4.8 % 半年間 %												