

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|-------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社日本不動産鑑定パートナーズ |
| 八王子(都) 5 - 14 | 東京都 | 多摩第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 渡辺 昌宏 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 27,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 179,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-----------------|----------|----------------|----------------|------------|---------------|
| (1)価格時点 | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 2 日 | (6) 路線 価 | [令和 7年1月] | 135,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 7 年 6 月 20 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 | | 八王子市大和田町四丁目1 8 4 9 番 8 「大和田町4 - 2 3 - 8」 | | | | 地積 (㎡) | 155 () | 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 | | 準住居 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) (70,200) | | |
| | 台形 1:1.2 | 事務所兼共同住宅 S 3 | 店舗併用住宅、事務所等 が建ち並ぶ路線商業地域 | | 西25 m 国道 | 水道、 下水 | 京王八王子1.9 km | | | | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 20 m、西 50 m、南 120 m、北 40 m | | 標準的使用 | 中低層店舗兼共同住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 12 m、奥行 約 15 m、 | | 規模 180 ㎡程度、 | | 形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない 事項 | | 街 2.5 m国道 路 | | 交通 京王八王子駅 北東方 1.9 km 施設 | 法令 準住居 (70,200) 準防 高度(2種) | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | | 国道1 6号バイパス沿いに形成された路線商業地域であり、繁華性等の周辺状況から、当面、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価水準についても安定的に推移していくと予測される。 | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | | 低層の店舗兼共同住宅地 | | | | (4)対象基準地の 個別的 要因 | 形状 | | 0.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法 の適用 | | 取引事例比較法 | 比準価格 185,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 106,000 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、八王子市内の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域もしくは商住混在地域である。主な需要者は、中小事業者や不動産事業者である。駅近で規模のまとまった土地にはマンション業者等の需要がある一方、駅から離れた路線商業地の需要はそれほど強くないものの、一定の需要の下、地価は上昇傾向で推移しており、土地価格は、概ね1 6万円/㎡～2 0万円/㎡前後が価格の中心である。 | | | | | | | | | |
| (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、最寄駅からやや距離のある路線商業地域であるため、店舗需要は少なく、住居系を想定しても収益を確保できる賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に算出された。一方、比準価格は、幹線道路沿いの商業地域の取引事例より求めた市場実勢を反映した価格である。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考として、最近の市場動向に留意し、類似性の高い標準地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -2.0 因 行政 +5.0 其他 0.0 | | |
| | 標準地番号 八王子 | 5 - 6 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | | [101.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.9] | [100.0] 100 | 177,000 | | | | |
| | 180,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 | 地 街路 0.0 域 交通 +5.0 要 環境 +2.0 因 行政 +1.0 其他 0.0 | | |
| | 八王子(都) | 5 - 12 | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [104.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [108.2] | [100.0] 100 | 177,000 | | | | |
| | 184,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (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 170,000 円/㎡ | | | 価 変 動 形 成 要 因 の | 一般的 要因 | 米国の一方的な関税政策による経済への影響が懸念される中、今のところ不動産市況は概ね堅調を維持している。 | | | | | |
| | - 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 | 特に地域要因の変動は認められない。 | | | | | |
| | 代表標準地 | 標準地 | | | 個別的 要因 | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +5.3 % | 半年間 % | | | | | | | | |