

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
八王子(都)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)5-3	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男 印
鑑定評価額	62,500,000 円	1㎡当たりの価格	500,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月1日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	400,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①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番3 「子安町4-10-15」			②地積 (㎡)		125 ()	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		近商 (80, 300) 準防 高度3種 (その他) (90, 300)			
	1:1.5	店舗兼事務所 S3		中低層店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域		東20m市道	水道、ガス、下水	八王子 160m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 30 m			②標準的使用		中層店舗事務所地					
	③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							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	20m市道	交通施設	八王子駅 南方160m		法令規制	近商 高度3種 (90, 300)		
⑤地域要因の将来予測		駅南口の再開発ビル至近の商業地域。再開発ビル北側の高層マンションの建築や東方の横浜線西側一帯でマンションや戸建住宅の供給等、背後はこれまでより熟成してきており、周辺顧客は増えつつある。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(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			510,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			258,000 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		同一需給圏の範囲はJR中央線の高尾～立川間の比較的駅から近い商業系の地域と市内普通及び近隣型商業地である。需要者の中心は地縁性のある資金力をもった個人事業者や小規模な法人事業者等である。八王子駅南口の商業施設充実により周辺背後は熟成し、背後人口は増えているが、駅前ビルに顧客をやや誘引されている面もある。駅北口商業地との代替関係も認められる。用途に多様性があるため、需要の中心となる価格帯には幅がある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は商業地においては重要な指標であるが、従来からの土地所有者が有効利用・節税等を考慮し、土地を含んだ投資採算性を考慮していないケースも多く、必ずしも収益性が実態地価を反映しているとは限らず、収益価格は低く試算されたものと思慮する。本件では取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに前年価格、周辺基準地や公示地、指定基準地等の均衡に考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-7.0
	八王子5-9								交通	0.0		交通	-6.0
		公示価格	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{78.6}$	$\frac{100.0}{100}$	501,000	環境	0.0	環境	-16.0		
		394,000 円/㎡						画地	0.0	行政	+7.0		
								行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	八王子(都)5-11								交通	0.0		交通	-5.0
	前年指定基準地の価格		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{104.4}$	$\frac{100.0}{100}$	502,000		環境	0.0		環境	0.0
		540,000 円/㎡						画地	+3.0	行政	+11.0		
								行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(10) 対年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	[一般的要因] コロナ禍が価格に与える影響は当初予想されたより軽微なものであったが、住宅地と異なり商業地においては不透明感が残る。								
	■ 継続 ☐ 新規				[地域要因] 南口駅前の再開発ビルの北側背後にも商業施設及び駅前高層マンションが建築され、周辺の背後人口は増加している。								
	前年標準価格 500,000 円/㎡				[個別的要因] 地域の標準的画地と比べて個別的要因に変化はない。								
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		☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
標準地番号		公示価格											
		円/㎡											
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%								