②変動率

年間

+1.2% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 4日 提出

八王子(纲) 5-4 字地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定				
八王子 (都)	5-4	東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士	長谷川	裕幸		
·- ·-									

## 260,000 円/m<sup>2</sup> 鑑定評価額 81,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 基本的事項 205,000 円/㎡ [令和 4年 1月] (1) 価格時点 会和 4年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 4年 7月 2日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 4年 6月 20日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 八王子市寺町29番2 ②地積 ⑨法令上の規制等 314 「住居表示」等 $(\mathbf{m}^{1})$ ⑦供給 近商 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (80, 300)状況 処理施 接近の状況 設状況 東20m国道 中層店舗、共同住宅 等が混在する路線商 業地域 水道ガス 店舗兼住宅 八王子 (その他) 600m 1:1.5 RC3(90, 300)下水 0 m、南 ①範囲 東 20 m、西 70 m、北 $70 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 中層店舗兼住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 15.0 m. 奥行 솼 20.0 m, 規模 300 **㎡程度**、 形状 長方形 地 特にない。 20m国道 近商(90,300) 八王子駅西 街 法令 4地域的特性 特記 交通 進防 600m 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 地域要因に特段の変動要因はなく、当分の間、現状が継続するものと予測する。 ない (3) 最有効使用の判定 中層店舗兼住宅地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 265,000 円/m<sup>2</sup> の適用 収益価格 収益還元法 156,000 ⊞/m<sup>2</sup> 原価法 看 質 価 格 ⊞/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は、八王子市内の近隣商業地域及び路線商業地域である。中心的な需要者層は、当市に地縁的選好性を有する個人事業者や中小法人等である。本地域は国道沿いに中層の店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。また、最寄り駅との接近性も比較的高いことから、土地需要は安定しており、地価も堅調に推移している。なお、取引価格は土地の規模や用途によって様々であるため、中心価格帯の把握は困難である。 (6)市場の特性 比準価格は、同一需給圏内の規範性に優れた商業地の取引事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。一方、本圏域内の不動産賃貸事業は、節税等の目的で土地所有者が建物建築資金のみを投下して行う場合が多く、地価に見合う賃料の形成が十分でないため、収益価格の規範性は比準価格に比べてやや劣る。以上により、比準価格を標準 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の とし、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した ⑥対象基準地 ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 0.0 待路 街路 -3 0地 域 が 規 準 と ・ の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 内訳 **交通** 0.0 -5.0 **下化補** 示価格を 較 H 較 環境 0.0 環境 -4.0 八王子 5-5 (円/m²) 因 した ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 100 100 公示価格 [ 100.4 ] 100 行政 0.0 その他 0.0 259,000 228,000 円/㎡ [ 88.5 ] 100 100 100 その他 0.0(9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 0.0 指定基準地 の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -4.0 內 化補 要因 八王子(都) 5 - 12 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 -31.0 正 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [ 100.6 ] 100 100 100 ] 行政 その他 0.0 0.0258,000 170,000 円/㎡ 100 100 [ 66.2 ] 100 その他 0.0コロナ禍の影響で、商業地の地価は弱含み傾向が続いていたが、 最近は回復傾向であり、好立地物件については地価上昇も見られ (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 新規 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 257,000 円/㎡ 価格形成 変動状況 らの 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 [地域要因] 八王子駅から徒歩圏内の商業地域であり、地価は堅調に推移して いる。 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号 地域内では、ほぼ標準的な画地であり、市場競争力等も普通であ [個別的要因] ത 円/m<sup>2</sup> 公示価格 る。なお、個別的要因に変動はない。