

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中澤不動産鑑定事務所
八王子(都) 5 - 5	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼 印

鑑定評価額	88,300,000 円	1㎡当たりの価格	227,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市元横山町三丁目3 6 1 番 2 7 「元横山町3－1 0－1」				②地積 (㎡)	389	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				
	1：2	店舗兼共同住宅 S 4	店舗、事務所、共同住宅の混在する路線商業地域	南18 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	八王子1.2 km	高度(2種) (その他) (94,272)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 20 m		②標準の使用		店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 20 m、		規模		360 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性		特記 特記すべき事項はない		街 1 8 m市道		交通 八王子駅北西方1.2 km		法令 近商 (90,300) 高度(2種)		
			事項		路		施設		規制		
	⑤地域要因の将来予測		幹線沿いに共同住宅、事務所の他、一部一般住宅も建ち並び近隣商業地域で、再開発等の変動要因がないため現状のまま維持していくものと予測される。地価は若干弱含みに推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 228,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 120,000 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駅北側徒歩圏内における幹線道路沿いを中心とした路線商業地域である。需要者の属性は店舗業者やマンションデベロッパー、事業法人等であるが、土地供給規模が小さい場合が多く、一般住宅需要も介在する。新型コロナウイルス感染症を原因とした市況不安はテナントへの影響が強く今後については予断を許さない。不動産市場の中心価格帯は規模によるが、7 0 坪～1 0 0 坪程度で、土地総額 7 千万円～1 億円弱と窺える。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	幹線沿いの土地利用が類似する取引事例から求めた比準価格は適正に査定され実証的で説得力がある。収益価格は店舗併用住宅における賃貸を前提とした収益性を基に求めた価格であるが、駅前と違い店舗賃料水準が低く収益性が劣ることから、やや低位に求められた。従って現状の不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子 5－3		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	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 +2.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域街路 -2.0 域交通 -1.0 要環境 -1.0 因行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 222,000 円/㎡		[99.5] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[102.0] 100	230,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 八王子(都) 5－12		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	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域街路 +1.0 域交通 +2.0 要環境 -27.0 因行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 171,000 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [76.7]	[102.0] 100	226,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 228,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕	昨今新型コロナウイルスによる経済活動の停滞が見られる反面、郊外の住宅需要等不動産市場は手堅い様相が見られる。					
	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/㎡					〔地域要因〕	最寄駅から徒歩圏内の利便性に優れる幹線沿いの商住混在地域。コロナ騒動による経済停滞から、地価は若干弱含みの様相にある。				
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %						〔個別的要因〕	特段の変動要因はない。			