

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)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定士事務所
八王子(都)5-6	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 山崎 俊治 印
鑑定評価額	49,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	320,000 円/m ²	

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 4 日	(6)路線価又は倍率	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	255,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 17 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					

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		八王子市千人町二丁目 1 3 番 3 3 「千人町 2 - 2 - 1 5」				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		商業 (80, 600) 防火
	1:1.5	店舗兼事務所 S R C 8		店舗、店舗兼事務所 が多い駅前背後の商 業地域		北西7.3m市道	水道、 ガス、 下水	西八王子 280m		(その他) (100, 436)
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 70 m、南 20 m、北 20 m					標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模					200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	7 . 3 m市道	交通 施設	西八王子駅 北東方280m		法令 規制 商業 (100, 436) 防火
	地域要因の 将来予測		J R中央線西八王子駅に近接する商業地域で地域要因に特段の変化はなく、当分の間、現状のまま推移していくものと 思料される。							
(3)	最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(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 323,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 215,000 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を中心とする J R中央線、京王線沿線等における商業地域である。当該商業地域の特徴は、在 来型の小規模事務所・店舗等がその中核を占めるが、まとまった規模のものについてはマンション需要が旺盛である。 需要者の中心は小規模店舗等を営む自営業者が中心であるが、一般的要因の影響もあり、需要は低位である。需要の中心 となる価格帯は物件によってバラツキがあるものの、更地で 3 0 万円 / ㎡ ~ 4 0 万円 / ㎡程度と認められる。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は中・低層の店舗ビル、共同住宅、事務所等が建ち並ぶ商業地域であるが、やや繁華性が劣るため、収益価格 は比準価格に比し、やや低位に求められた。ただ、その開差の程度は繁華性の観点からみて、概ね妥当な範囲と判断さ れる。よって、市場の実勢を反映した取引事例比較法に基づく比準価格を重視し、収益還元法に基づく収益価格も比較 考量し、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 標準 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 八王子5-4		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 360,000 円/㎡		[99.7] 100	100 [105.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	322,000			
(9) 指定 から の検 討	指定基準地番号 八王子(都)5-11		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 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 0.0 交通 -3.0 環境 +60.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 540,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [163.0]	[100.0] 100	322,000			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 322,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 新型コロナウイルス感染症の影響による個人所得の低下、生 活様式の変化等が市内不動産価格に影響を及ぼしている。					
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 駅に近い利便性の高い商業地域であり、地域要因について大 きな変動要因は認められない。					
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変化はない。					