

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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)5-6	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男
鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	324,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月1日	(6)路線価	[令和4年1月]	255,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	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番33 「千人町2-2-15」				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 (その他) (100,436)															
(2) 近隣地域	範囲	東25m、西70m、南20m、北20m 標準的使用 中層店舗住宅併用地																				
	標準的画地の形状等	間口約9.9m、奥行約15.7m、規模155㎡程度、形状長方形																				
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7.3m市道	交通施設	西八王子駅230m	法令規制	商業 (100,436) 防火													
	地域要因の将来予測	JR中央線西八王子駅に近い商業地で、地域要因に特段の変動要因はない。																				
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	327,000 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	201,000 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	同一需給圏は範囲はJR中央線八王子～西八王子駅間の既成の市街地に位置する主に近隣型商業系と商住混在地域である。需要の中心は資金力を持った個人事業者や小規模な法人事業者である。西八王子駅北口から続く商業地域の一部で、背後の住宅地域も熟成しており、背後人口も多い。駅前店舗地域に顧客を誘引されている傾向はあるものの、用途に多様性がある地域で、需要は十分見込める。1㎡当たり30万円～40万円程度が需要の中心と考えられる。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は商業地において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ない。よって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等と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) 公示価格	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 +1.0	交通 +2.0	環境 +2.0	行政 +1.0	その他 0.0	
	標準地番号	八王子5-4	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	324,000															
(9) 指定基準地	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +5.0	交通 -2.0	環境 +50.0	行政 +7.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	540,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [103.0]	100 [165.2]	[100.0] 100	323,000															
(10) 対年標準価格の前の	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格	320,000 円/㎡		-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/㎡	変動率	年間	+1.3 %	半年間	%	[一般的要因]				コロナ禍の影響は薄れ、経済活動が戻りつつある。駅近地域は需要が活発であるが、商業系は住宅系に比べて回復の程度がやや遅い。
	[地域要因]		西八王子駅に近い近隣型商業地域で、背後人口も多く、用途に多様性があり、徐々にコロナ禍の前の状況に戻りつつある。				[個別的要因]							個別的要因に変動はない。								