

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	A & T コンサルティング株式会社	
八王子(都) 5 - 12	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫	印

鑑定評価額	28,600,000 円	1㎡当たりの価格	170,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 18 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		八王子市並木町5 0 0 番1 2 「並木町8 - 1 6」				②地積 (㎡)	168 ()	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 3	店舗併用住宅、事務所等 が混在する路線商業地域	北西22 m 国道	水道、 ガス、 下水	西八王子1 km	高度(3種) (その他) (90,300)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 90 m、南 20 m、北 40 m				②標準の使用	中低層の店舗兼共同住宅用地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 北西2 2 m国道		交通施設 西八王子駅南西方1 km	法令 規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)	
	⑤地域要因の将来予測	甲州街道沿いの路線商業地域で、繁華性は低いながらも、共同住宅等の需要は安定的であることから、当分の間、現状のまま推移するものと予想される。							
(3)最有効使用の判定	中低層の店舗兼共同住宅用地					(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 170,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 126,000 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	同一需給圏は幹線道路沿いの商業地域である。典型的な需要者は主に自己使用の店舗兼居宅として使用することを目的とする小規模事業者等と考えられる。最寄り駅からやや遠いことから繁華性がやや劣るため、店舗としての需要は限定的と考えられるものの、住宅需要は比較的堅調であることから、全体としての地価は今後も比較的安定して推移すると予想される。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	繁華性がやや劣るため店舗賃料が低位に推移することから、収益性確保は難しくなっている。そのため、典型的な市場参加者である自用の店舗兼居宅購入者の取引意思を強く反映する比準価格の規範性は高いものの、低位の収益性から収益価格の規範性はやや劣る。よって、規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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 - 10	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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 170,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	170,000		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 171,000 円/㎡			③価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルス感染拡大による経済低迷から一部で持ち直しの動きがみられるも、景気全般は依然弱く、先行きの不透明感が続いている。			
	①ー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 八王子 5 - 10 公示価格 170,000 円/㎡				〔地域 要因〕	幹線道路沿いの商業地域であるが、最寄り駅から遠いため、繁華性はやや低いものの、住宅需要は比較的安定している。			
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 0.0 %				〔個別的 要因〕	特段の変動要因はない。			