

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	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

鑑定評価額	28,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	171,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 2 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	135,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	八王子市並木町500番12 「並木町8-16」				地積 (m ²)	(168)	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現況	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	近商 (80,300) 準防高度(3種) (その他) (90,300)	
	1:2	事務所兼共同住宅 S3	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 20 m、北 40 m		標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	北西22 m 国道	交通施設	西八王子駅南西方1 km	法令 近商 (90,300) 準防高度(3種) 規制
	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	171,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	114,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(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住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。また、周辺土地の実勢相場は坪55~60万円程度と想定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	繁華性がやや劣ることから店舗賃料が低位に推移するため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住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劣るといえる。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て鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 八王子 5 - 10	[100.5]	100	100	[100.0]	171,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 170,000 円 / m ²	100	[100.0]	[100.0]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-		100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[]	[]	[]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 170,000 円 / m ²		価格変動形状形成要因	〔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持ち直しの動きがみられるも、物価高騰などにより先行き不透明感は続いている。			
	- 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 八王子 5 - 10 公示価格 170,000 円 / m ²				〔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。		
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 +0.6 %	〔個別的要因〕		特段の変動要因はない。		