別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月　5日提出
八王子(都)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段都市鑑定
八王子(都)5-1	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　黒瀬　賢一

鑑定評価額	614,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,600,000 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　2日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	1,230,000 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
					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	八王子市明神町三丁目５４７番４ 「明神町３－２０－５」			②地積(㎡)	384 (　　)	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	商業 (80, 600) 防火
	不整形 1:1.2	店舗兼事務所 ＲＣ6	中高層の店舗、事務所ビルが多い駅前商業地域	北西15m市道、南西側道	水道、ガス、下水	京王八王子 70m	(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　100　m、南　0　m、北　30　m			②標準的使用	中高層店舗事務所併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　18.0　m、奥行 約　21.0　m、規模　400　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	１５m市道	交通施設	京王八王子駅 西方70m
		法令規制	商業 (100, 600) 防火 駐車場整備地区				
	⑤地域要因の将来予測	京王八王子駅至近の商業地域である。人通りの多い市道沿いに位置しており、繁華性は高い。当該地域の南側は都立多摩産業交流センターが令和４年１０月に開業を控え、エリア周辺の底上げが期待される。					

(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,640,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　1,340,000 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ＪＲ及び京王八王子駅周辺及び多摩地域における主要駅周辺の繁華性の高い商業地域も含まれ、広範囲に及ぶ。需要の中心は不動産会社や機関投資家、一般事業法人等が考えられる。京王八王子駅至近に所在しており繁華性も高く、稀少性の認められる立地条件にあること、近隣においては公共施設が新たに整備され、周辺環境整備に伴う集客増も期待される。立地条件や規模により価格帯には幅があるため、取引の中心価格帯は把握し難い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	八王子駅周辺商業地の取引事例は少なく、時点がやや古い事例や多摩地域内の主要駅周辺の商業地域等も含め幅広く採用したが、時点修正その他補修正は適切に行われ、市場性を反映した比準価格が求められた。収益価格は試算過程で想定要素を含むが、八王子駅周辺の賃貸事例に基づく賃料収入の査定がなされたエリアの収益性を反映した理論的な価格である。従って、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 八王子5-13	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 標準化補正	地域要因
	公示価格 1,240,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [80.0]	[105.0] 100	1,590,000	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	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	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 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　1,580,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%	③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による悪影響は薄れ、各種政策効果等もあり、景気は改善しつつあるため、商業地価格は回復基調にある。 [地域要因] 近隣では東京都立多摩産業交流センターの開業を控え、周辺環境が整備されたため、開業後の集客増も期待される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。