

|              |     |        |     |               |
|--------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号        | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社菊地不動産鑑定   |
| 八王子(都) 5 - 2 | 東京都 | 多摩第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 菊地 宏 印 |

|       |              |                         |                            |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 56,600,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 235,000 円 / m <sup>2</sup> |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

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 3 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月] | 175,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 20 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                                                                                                                                                                                                 |                                               | 八王子市堀之内三丁目 3 4 番 1 外                  |           |                                                     |                 |                    | 地積 (㎡) | 241 ( )                      | 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     |        | 近商 (80,300) 準防               |                                             |      |                                          |
|                             | 台形 1 : 1.2                                                                                                                                                                                                       | 店舗兼共同住宅 R C 4                                 | 住宅、共同住宅のほか店舗も見られる商業地域                 |           | 北9 m 市道、西側道                                         | 水道、ガス、下水        | 京王堀之内200 m         |        | 高度(3種) (その他) 地区計画等 (100,300) |                                             |      |                                          |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                               | 東 80 m、西 90 m、南 50 m、北 0 m                    |                                       |           | 標準的使用                                               | 店舗兼共同住宅地        |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                        |                                               | 間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形 |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                            | 特記事項 特記すべき事項はない。                              |                                       | 街路 9 m市道  |                                                     | 交通施設            | 京王堀之内駅北東方200 m     |        | 法令規制                         | 近商 (90,300) 準防 高度(3種) 地区計画等                 |      |                                          |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                        | 住宅、共同住宅、店舗が所在する商業地域で、今後も同様の地域として推移するものと予測される。 |                                       |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
| (3) 最有効使用の判定                | 店舗兼共同住宅地                                                                                                                                                                                                         |                                               |                                       |           |                                                     | (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 240,000 円 / ㎡                            |                                       |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                            | 収益価格 139,000 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の商業・近隣商業・住商混在地域の範囲。特に京王堀之内駅を中心とした同種地域との代替関係が強い。需要者は同市に所在する法人、個人経営者、不動産業者等が主で、同一需給圏以外からの参入は少ない。需要の中心となる価格帯は 2 1 万 ~ 2 6 万円 / ㎡である。                                                                      |                                               |                                       |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 試算過程に於いて採用した各種資料の相対的信頼性は同等と認められ、2 試算価格は適正に査定されていると判断される。比準価格は八王子市の近隣商業・住商混在地域の事例から試算されたものであり規範性は高い。収益価格は、当該地域が収益性が重視される近隣商業地域であるが店舗等の賃貸需要が弱いことから低位に試算された。したがって、比準価格を中心に収益価格を勘案し、指定基準地等との均衡も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                               |                                       |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | □代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子 5 - 18                                                                                                                                                                                     |                                               | 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 / ㎡) | 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 +7.0 交通 -7.0 環境 -8.0 行政 -5.0 その他 0.0  |
|                             | 公示価格 205,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                               |                                               | [ 99.5 ] 100                          | 100       | 100                                                 | [105.0] 100     | 234,000            |        |                              |                                             |      |                                          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                       |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 八王子(都) 5 - 12                                                                                                                                                                                            |                                               | 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0  | 地域要因 | 街路 +7.0 交通 -11.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 171,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                         |                                               | [ 99.4 ] 100                          | 100       | 100                                                 | [105.0] 100     | 234,000            |        |                              |                                             |      |                                          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                       |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
| (10) 対年ら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 236,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                        |                                               |                                       | 価格変動状況要因の | 不動産市場は概ね堅調に推移していたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により先行き不透明な状況にある。 |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
|                             | - 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 / ㎡                                                                                                                                                 |                                               |                                       |           | 駅に近い近隣商業地域で需要は普通程度。地価は一般的要因等の影響でやや下落傾向で推移。          |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                       |           | 角地で利便性等が優る。個別的要因に変動はない。                             |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                       |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
|                             |                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                       |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |
| 変動率                         |                                                                                                                                                                                                                  | 年間 -0.4 %                                     | 半年間 %                                 |           |                                                     |                 |                    |        |                              |                                             |      |                                          |