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 － 2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アイワプランニング
八王子（都）　5－2	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　渡辺　浩

鑑定評価額	57,100,000 円	１㎡当たりの価格	237,000 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 3日	(6)路線価	［令和 4年 1月］路線価又は倍率	175,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格			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	八王子市堀之内三丁目３４番１外			②地積（㎡）	241（　　）	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 高度（３種）（その他）地区計画等（100,300）
	台形 1:1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ４	住宅、共同住宅のほか店舗も見られる商業地域	北9m市道、西側道	水道 ガス 下水	京王堀之内 200m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80 m、西　90 m、南　50 m、北　0 m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.0 m、　奥行　約　17.0 m、　規模　240 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	９ｍ市道	交通施設	京王堀之内駅北 200m	法令規制 近商(90,300) 準防 高度（３種） 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	住宅、共同住宅のほか店舗も見られる商業地域で、格別の変動要因はなく、概ね現状を維持して推移するものと予測する。						

(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　242,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　152,000 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内の商業地域及び商住混在地域。需要者の中心は八王子市内の法人、個人事業者、不動産業者等である。最寄り駅に近く利便性に優れる地域では、需給は比較的安定している。一般的要因等の影響を受けて地価は概ね横ばいないしやや強含みで推移しているものと思われる。中心となる価格帯は土地で２０万円／㎡～２５万円／㎡程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、住宅、共同住宅のほかに店舗も見られる商業地域である。比準価格は、市内の商業地域、商住混在地域の事例を広域的に採用し、市場を反映した価格が求められた。収益価格は店舗兼共同住宅を想定したが低位に試算された。従って、実証的な比準価格を標準とし、想定要素を含むが、収益価値が不動産価値評価の重要な指標となっていることを考慮し、収益価格を参酌して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(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　5－18	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 205,000 円／㎡	[100.5] / 100	100 / [105.0]	100 / [87.2]	[105.0] / 100	236,000		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	街路 +5.0 交通 -7.0 環境 -6.0 行政 -5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 八王子（都）　5－ 12	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 170,000 円／㎡	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [75.7]	[105.0] / 100	237,000		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	街路 +5.0 交通 -11.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0

(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　235,000 円／㎡	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厳しい状況が緩和される中で、市内の不動産市場は回復傾向である。
	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／㎡		［地域要因］ 最寄り駅から徒歩圏の商業地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが、地価はやや上昇傾向で推移していると思われる。
	②変動率　年間　+0.9 %　半年間　%		［個別的要因］ 個別的要因に特段の変化はない。