

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所
八王子（都） 5－7	東京都	多摩第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 秋間雅樹 印
鑑定評価額	24,600,000 円		1㎡当たりの価格	259,000 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] 路線価又は倍率	210,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市高尾町 1 5 8 3 番 5				②地積 (㎡)	95	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 (2 種)						
	1:1	店舗兼事務所 S 4 F 1 B	中低層の店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	東15m市道	水道 ガス 下水	高尾近接			(その他) 都市機能誘導区域 (90, 300)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 30 m、北 60 m				②標準的使用	中層店舗兼事務所								
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、		奥行 約 10.0 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 5 m市道	交通施設	高尾駅北近接		法令規制	近商 (90, 300) 準防 高度 (2 種)					
	⑤地域要因の将来予測	高尾山の人気が高まっているが、これが、当該地域についての格別の変動要因とまでは認められず、しばらくの間は現状のまま推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ中層店舗兼事務所地					(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		264, 000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格		84, 300 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、八王子市内の駅前等の普通商業地域、近隣商業地域、及び幹線道路沿いの路線商業地域であり、やや広範囲にわたる。需要者は、地縁性を有する事業者、収益物件の所有を目的とした個人、地元不動産業者等が中心である。近年、高尾山の人気が高まっており、高尾駅南北通路の計画の影響等から、商業地域として期待されている面もある。土地については 1 0 0 ㎡程度で、2, 4 0 0 万円～3, 0 0 0 万円程度であると考えられる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域は、自用並びに賃貸用の店舗・事務所等が建並ぶ商業地域であり、ともに賃貸需要が見込める地域であるが、賃料水準も低く、賃貸市場の成熟の程度も高いとは言えない。よって、比準価格を標準に収益価格を比較考量して、同一需給圏内の類似地域に存する標準地並びに指定基準地との検討も踏まえ、新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言、オリンピック開催の状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	街路 0.0	地域要因	街路 -9.0				
	標準地番号 八王子 5-12							交通 0.0	交通 -7.0						
	公示価格 293, 000 円／㎡	[100 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 110. 0]	[100 / 100]	266, 000		環境 0.0	環境 +30.0						
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0				
	八王子 (都) 5- 12							交通 0.0	交通 -15.0						
	前年指定基準地の価格 171, 000 円／㎡	[99. 4 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 65. 0]	[100 / 100]	261, 000		環境 0.0	環境 -25.0						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格形成要因の変動状況			[一般的要因]	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にある。一部で弱さが増しているが、持直しの動きも見られる。								
	前年標準価格 260, 000 円／㎡	[100 / 100]				100 [/ 100]	[100 / 100]	261, 000	[地域要因]	高尾山の人気、鉄道始発駅から住宅地としての人気が強まっていたが、新型コロナウイルス感染症の影響で地価は概ね微減となっている。					
	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					[100 / 100]	100 [/ 100]	[100 / 100]	261, 000	[個別的要因]	やや規模は小さいが、地域の標準的な画地であり、市場競争力は普通であり、価格形成要因の変動は見られない。				
	標準地番号	-				[100 / 100]	100 [/ 100]	[100 / 100]	261, 000						
	公示価格	円／㎡				[100 / 100]	100 [/ 100]	[100 / 100]	261, 000						
②変動率		年間 -0. 4 %	半年間 %												