

|              |     |        |     |                 |
|--------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号        | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社西東京不動産鑑定所   |
| 八王子(都) 5 - 8 | 東京都 | 多摩第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 山本 慎太郎 印 |

|       |               |                         |                            |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 119,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 372,000 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 2 日 | (6)路線価  | [令和 3 年1月] | 300,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 19 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                          |                                                                                                                                                                                                        | 八王子市打越町 3 4 4 番 6                     |                |             |             |                                                                 | 地積 (㎡)         | 319 ( )               | 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 |                       | 商業 (80,400) 防火        |  |
|                             | 1 : 2                                     | 店舗兼事務所 S R C 8F 1B                                                                                                                                                                                     | 店舗、事務所ビルが建ち並び駅前商業地域                   |                | 西 (駅前広場) 市道 |             | 水道、ガス、下水                                                        | 北野駅前広場接面       |                       | (その他) 地区計画等 (100,400) |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                        | 東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m                                                                                                                                                                           |                                       |                | 標準的使用       | 店舗付事務所地     |                                                                 |                |                       |                       |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                 |                                                                                                                                                                                                        | 間口 約 12 m、奥行 約 25 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形 |                |             |             |                                                                 |                |                       |                       |  |
|                             | 地域的特性                                     | 特記事項 特にない                                                                                                                                                                                              |                                       | 街路 西 (駅前広場) 市道 | 交通施設        | 北野駅駅前広場接面   |                                                                 | 法令規制           | 商業 (100,400) 防火 地区計画等 |                       |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                 | 北野駅前広場に接面する商業地域であり、現状を維持しつつ推移していくものと予測される。                                                                                                                                                             |                                       |                |             |             |                                                                 |                |                       |                       |  |
| (3) 最有効使用の判定                |                                           | 店舗付事務所地                                                                                                                                                                                                |                                       |                |             |             | (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 378,000 円 / ㎡                    |                |             |             |                                                                 |                |                       |                       |  |
|                             |                                           | 収益還元法                                                                                                                                                                                                  | 収益価格 280,000 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、京王線北野駅及び J R 八王子駅に近い商業地域で、需要者の中心は法人である。北野駅は乗り換え駅としての性格が強く、背後は大小規模マンションが比較的多く、繁華性はやや劣る地域である。規模が大きければマンション用地としての需要の可能性を含んでいるが、取引自体が少なく、地価はやや下落傾向にある。需要の中心となる価格帯は、1 坪当たり 1 2 0 万円 ~ 1 5 0 万円前後である。 |                                       |                |             |             |                                                                 |                |                       |                       |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                           | 近隣地域は、中高層の店舗・事務所ビルが建ち並び駅前商業地域である。採用した取引事例は広範囲に及び格差率が大いだが、規範性のある商業地の事例である。よって、比準価格を中心に商業収益性を反映した収益価格を関連づけ、さらに指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                                           |                                       |                |             |             |                                                                 |                |                       |                       |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | □代表標準地 ■標準地                               |                                                                                                                                                                                                        | 時点修正                                  | 標準化補正          | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較    | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)                                              | 内 訳            | 標準 街路 0.0             | 地域 街路 0.0             |  |
|                             | 標準地番号 八王子 5 - 8                           |                                                                                                                                                                                                        |                                       |                |             |             |                                                                 |                | 準 交通 0.0              | 域 交通 -1.0             |  |
|                             | 公示価格 397,000 円 / ㎡                        |                                                                                                                                                                                                        | [ 99.8 ] 100                          | 100            | 100         | [100.0] 100 | 371,000                                                         |                | 化 環境 0.0              | 要 環境 0.0              |  |
|                             |                                           |                                                                                                                                                                                                        | 100                                   | [100.0]        | [106.9]     | 100         |                                                                 |                | 補 画地 0.0              | 因 行政 +8.0             |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 八王子 (都) 5 - 11                    |                                                                                                                                                                                                        | 時点修正                                  | 標準化補正          | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較    | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)                                              | 内 訳            | 標準 街路 0.0             | 地域 街路 -2.0            |  |
|                             |                                           |                                                                                                                                                                                                        |                                       |                |             |             |                                                                 |                | 準 交通 0.0              | 域 交通 -4.0             |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 540,000 円 / ㎡                  |                                                                                                                                                                                                        | [100.0] 100                           | 100            | 100         | [100.0] 100 | 371,000                                                         |                | 化 環境 0.0              | 要 環境 +39.0            |  |
|                             |                                           |                                                                                                                                                                                                        | 100                                   | [103.0]        | [141.2]     | 100         |                                                                 |                | 補 画地 +3.0             | 因 行政 +8.0             |  |
| (10) 対年ら象標の基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 374,000 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                        |                                       | 価格変動状況要因の      | 〈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厳しい状況にあるが、商業地は概ね横這いしないし若干の下落傾向で推移している。 |                |                       |                       |  |
|                             | - 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       |                                                                                                                                                                                                        |                                       |                | 〈地域要因〉      |             | 特段の変動はみられないものの、駅前広場に面する商業地域であり、景気動向から若干の下落傾向にある。                |                |                       |                       |  |
|                             | □代表標準地 □標準地 標準地番号 -                       |                                                                                                                                                                                                        |                                       |                | 〈個別的要因〉     |             | 個別的要因に変動はない。                                                    |                |                       |                       |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                |                                                                                                                                                                                                        |                                       |                |             |             |                                                                 |                |                       |                       |  |
|                             | 変動率                                       | 年間 -0.5 %                                                                                                                                                                                              | 半年間 %                                 |                |             |             |                                                                 |                |                       |                       |  |