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　３日提出
八王子(都)　５－８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都)　５－８	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　宮本　英通

鑑定評価額	120,000,000 円	１㎡当たりの価格	377,000 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]	295,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　４年　６月 21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	八王子市打越町３４４番６			②地積(㎡)	319 ( )	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 (80,400) 防火 （その他） 地区計画等 (100,400)
	1：2	店舗兼事務所 ＳＲＣ 8F 1B	店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	西（駅前広場）市道	水道、ガス、下水	北野駅前広場接面	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	店舗付事務所地		
	③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						
	④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	北野駅前広場接面	法令規制 商業 (100,400) 防火 地区計画等
	⑤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、格別の変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。						

(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　382,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　284,000 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、八王子市内の駅前商業地域や八王子市中心市街地の商業地域で、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いが、北口駅前ロータリー周辺は一定の繁華性が認められ、需要は回復傾向にある。背後はマンションが比較的多いことから、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、取引自体は少なく、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。			
(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ぶ駅前商業地域である。本件では八王子駅、西八王子駅を最寄りとする商業地域、近隣商業地域に属する規範性のある事例を収集選択することができた。よって、実証的かつ相対的信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素を含むものの、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、指定基準地及び標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　５－８	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 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 0.0 交通 -2.0 環境 +1.0 行政 +8.0 その他 0.0
	公示価格 397,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[100.0]	100/[106.9]	[100.0]/100	375,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 八王子(都)　５－11	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 -4.0 環境 +40.0 行政 +8.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 540,000 円／㎡	[101.9]/100	100/[103.0]	100/[142.2]	[100.0]/100	376,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 372,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：供給面での制約や原材料価格の上昇、金融資本市場の変動等による下振れリスクに十分注意する必要がある。
	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：駅前広場に面する商業地域であるが、特に地域要因の大きな変動は認められない。
	②変動率　年間 +1.3 %　半年間 %		個別的要因：個別的要因に変動はない。