

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう不動産鑑定士事務所
八王子（都） 5－10	東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士 佐藤幸秀 印
鑑定評価額	16,800,000 円		1㎡当たりの価格	141,000 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	115,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 16 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		八王子市横川町 1 6 番 3				②地積 (㎡)	119 ()	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, 200) 準防 高度 (2 種)				
	1:3	店舗兼共同住宅 S 3	店舗、事務所、住宅等が混在する路線商業地域	北11.2m都道	水道 ガス 下水	西八王子 1.2km	(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m			②標準的使用	中低層の店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路 1 1 . 2 m 都道	交通施設	西八王子駅北西 1.2km	法令規制	近商 (90, 200) 準防 高度 (2 種)			
	⑤地域要因の将来予測	規模や用途の多様化した都道沿道地域で、短期的には特に地域要因に変化はみられず現状のままの推移であるが、今後徐々に住宅系用途への移行が進むものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	中低層の店舗住宅併用地					(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 142,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 70,300 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幹線及び準幹線道路沿いの用途の多様化した路線商業地域及び住商混在地域の存する圏域。地縁性を有する事業者や不動産業者による店舗や開発目的の需要もあるが、小規模開発による建売住宅への用途転換も多い。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、地価は概ね弱含みでの横ばい傾向である。街道沿いで利用目的や画地規模等により取引価格に格差が生じやすいが、土地価格は 1 3 ～ 1 6 万円／㎡程度が需要の主な価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には地主等による賃貸物件も見られるが、郊外の街道沿道地域で商業性は低位であり、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保がやや困難な地域である。現在は賃貸目的の新規土地取引は少なく、自用目的の取引が中心となって地価が形成されており、収益価格の地価への影響は小さい。適正に試算し市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、街道沿道の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	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 +3.0
	標準地番号 八王子 5－6							交通 0.0	交通 -3.0		
(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	環境 0.0	環境 +15.0		
	前年指定基準地の価格 170,000 円／㎡	[100] 100	[100] [100]	[100] [119.5]	[100] 100	142,000		画地 0.0	行政 +4.0		
	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／㎡)		標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 171,000 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000			交通 0.0	交通 +2.0	
(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	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	環境 0.0	環境 +12.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	行政 0.0	その他 0.0		
	標準地番号 ー							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		街路 0.0	街路 +2.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +12.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							画地 0.0	行政 +4.0		
(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	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	行政 0.0	その他 0.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	街路 0.0	街路 +2.0		
	標準地番号 ー							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		環境 0.0	環境 +12.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	行政 0.0	その他 0.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							その他 0.0			
(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	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	街路 0.0	街路 +2.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	環境 0.0	環境 +12.0		
	標準地番号 ー							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		行政 0.0	その他 0.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	街路 0.0	街路 +2.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							交通 0.0	交通 +2.0		
(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	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	環境 0.0	環境 +12.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	行政 0.0	その他 0.0		
	標準地番号 ー							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		街路 0.0	街路 +2.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +12.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							画地 0.0	行政 +4.0		
(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	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	行政 0.0	その他 0.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	街路 0.0	街路 +2.0		
	標準地番号 ー							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		環境 0.0	環境 +12.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	行政 0.0	その他 0.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							その他 0.0			
(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	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	街路 0.0	街路 +2.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	環境 0.0	環境 +12.0		
	標準地番号 ー							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		行政 0.0	その他 0.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	街路 0.0	街路 +2.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							交通 0.0	交通 +2.0		
(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	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	環境 0.0	環境 +12.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	行政 0.0	その他 0.0		
	標準地番号 ー							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		街路 0.0	街路 +2.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +12.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							画地 0.0	行政 +4.0		
(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	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	行政 0.0	その他 0.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	街路 0.0	街路 +2.0		
	標準地番号 ー							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		環境 0.0	環境 +12.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	行政 0.0	その他 0.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							その他 0.0			
(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	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	街路 0.0	街路 +2.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	環境 0.0	環境 +12.0		
	標準地番号 ー							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		行政 0.0	その他 0.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	街路 0.0	街路 +2.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							交通 0.0	交通 +2.0		
(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	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	環境 0.0	環境 +12.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	行政 0.0	その他 0.0		
	標準地番号 ー							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		街路 0.0	街路 +2.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +12.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							画地 0.0	行政 +4.0		
(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	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	行政 0.0	その他 0.0		
	前年標準価格 141,000 円／㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	街路 0.0	街路 +2.0		
	標準地番号 ー							交通 0.0	交通 +2.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [121.2]	[100] 100	140,000		環境 0.0	環境 +12.0		
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							画地 0.0	行政 +4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③ 価格形成要因の	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	④地域要因	⑤個別的要因	⑥対象基準地の比 準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	行政 0.0	その他 0.0		
	④変動率 年間 0.0 % 半年間 %							その他 0.0			
(											