別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 3 年地価調査）

令和　3年　7月　5日提出
八王子(都)5-14　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)5-14	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　佐藤　淳　印

鑑定評価額	25,700,000 円	１㎡当たりの価格	166,000 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]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　3年　6月 15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	八王子市大和田町四丁目１８４９番８ 「大和田町４－２３－８」				②地積(㎡) 155 ( )	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	準住居 (60, 200) 準防 高度(2種) (その他) (70, 200)
	台形 1:1.2	事務所兼共同住宅 S3	店舗併用住宅、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西25m国道	水道、下水	京王八王子 1.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　50　m、南　120　m、北　40　m				②標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12　m、奥行 約　15　m、規模　180　㎡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	２５m国道	交通施設	京王八王子駅 北東方1.9km	法令規制 準住居 (70, 200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	国道１６号バイパス沿いの路線商業地域として街並みは成熟しており、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	形状　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　166,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　83,900 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、主に八王子市内の幹線及び準幹線道路沿いの商業地域又は商住混在地域。主な需要者は、中小事業者、不動産業者、個人投資家等。資金力のある不動産業者等による収益物件の取得意欲は旺盛であり、駅に近いなどの立地条件が優れる物件は高値で取引されているが、駅から離れた路線商業地域の事業用地に対する需要にさほど強さはみられない。土地値で数千万円程度の取引が多い。需要の中心となる価格帯は、１㎡当たり１５～１８万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は交通量が多い国道バイパス沿いの小規模画地で来店客用の駐車場確保が難しいため、テナント需要はやや弱い。高止まりした建築費に見合った賃料収入が見込めないため、新築を想定した収益価格は低位に試算された。比準価格は、市内の類似性の高い取引事例から求めた、市場実勢を反映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、類似性の高い公示地や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-104	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 -1.0 交通 +7.0 環境 -8.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 160,000 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [96.5]	[100.0] / 100	166,000			
(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	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 +5.0 環境 -4.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 171,000 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.8]	[100.0] / 100	167,000			

(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 166,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間 0.0 %　半年間 %	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の地価への影響は、地域や価格帯によってマイナスとプラスの程度に差が生じている。 [地域要因] 国道１６号バイパス沿いの路線商業地域として、地域要因に大きな変動はなかった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。