

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

|               |     |        |     |                   |
|---------------|-----|--------|-----|-------------------|
| 基準地番号         | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社日本不動産鑑定パートナーズ |
| 八王子(都) 5 - 14 | 東京都 | 多摩第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 渡辺 昌宏      |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 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 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] | 130,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 4 年 6 月 29 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 |            | 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   | 八王子市大和田町四丁目1849番8「大和田町4-23-8」      |                        |         |   | 地積(㎡)           | 155   | 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  | 準住居(60,200)準防高度(2種)(その他)                    |   |       |
|                             | 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1.9 km     | (70,200)                                    |   |       |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 20m、西 50m、南 120m、北 40m           |                        | 標準的使用   | 中低層店舗兼共同住宅地                                     |                 |   |   |       |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡程度、形状 長方形 |                        |         |   |                 |   |   |       |
|                             | 地域的特性  | 特記事項                               | 特にない                   | 街路      | 2.5m 国道   | 交通施設            | 京王八王子駅 北東方 1.9 km<br>法令 準住居(70,200)準防高度(2種) |   |       |
| (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                               | 88,500 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、八王子市内の幹線又は準幹線道路沿いの商業地域もしくは商住混在地域である。主な需要者は、中小事業者や不動産事業者である。駅近で規模のまとまった土地にはマンション業者等の需要もみられるが、駅から離れた路線商業地の需要は強くない。地価は横ばいで推移しており、土地価格は、概ね1.5万円/㎡～1.8万円/㎡前後が価格の中心である。   |                                    |                        |         |   |                 |   |   |       |
| (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、最寄駅からやや距離のある路線商業地域であるため、店舗需要は少なく、住居系を想定しても収益を確保できる賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に算出された。一方、比準価格は、幹線道路沿いの商業地域の取引事例より求めた市場実勢を反映した価格である。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、最近の市場動向に留意し、類似性の高い標準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) 公称価示準格と格しをた             | 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  | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳  | 標準 街路 0.0 地域 交通 +22.0 補画地 0.0 正行政 -7.0 其他 0.0 |       |
|                             | 八王子 -104   | [100.0]                            | 100                    | 100     | [100.0]   | 168,000         |   |   |       |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号  | 時点修正                               | 標準化補正                  | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較  | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳  | 標準 街路 0.0 地域 交通 +5.0 補画地 0.0 正行政 +1.0 其他 0.0  |       |
|                             | 八王子(都) 5 - 12  | [100.6]                            | 100                    | 100     | [100.0]   | 168,000         |   |   |       |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 166,000 円/㎡  |                                    | 価格変動形成要因               | 一般的要因   | 不動産市況は概ね堅調であるが、円安によるインフレの懸念もあり、先行きには慎重な姿勢もみられる。 |                 |   |   |       |
|                             | - 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<br>代表標準地 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡  |                                    |                        |         | [100.0]   | 100             | [100.0]                                     | 168,000                                       | 個別的要因 |
| 変動率                         | 年間   | 0.0 %                              | 半年間                    | %       |   |                 |   |   |       |