

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 中澤不動産鑑定事務所     |
| 八王子(都)9-2 | 東京都 | 多摩第7   | 氏名  | 不動産鑑定士 中澤 信頼 印 |

|       |               |          |            |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 835,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 99,000 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3日 | (6)路線価  | [令和3年1月] | 78,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月25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                                                                                                                                                                                         |                                                                                                 | 八王子市石川町2 9 6 8 番 9 外                       |                       |             |                                                        |                    | 地積 (㎡) | 8,433 ( )             | 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     |        | 工専 (60,200) 準防        |                |  |  |
|                             | 1 : 1.5                                                                                                                                                                                                  | 倉庫 R C 2F 1B                                                                                    | 中規模工場、倉庫等の建ち並ぶ工業団地                         |                       | 北東12 m 市道   | 水道、ガス、下水                                               | 北八王子500 m          |        | (その他)<br><br>(70,200) |                |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                       | 東 0 m、西 120 m、南 200 m、北 300 m                                                                   |                                            |                       |             | 標準的使用                                                  | 工場、倉庫用地            |        |                       |                |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                |                                                                                                 | 間口 約 80 m、奥行 約 100 m、規模 8,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                       |             |                                                        |                    |        |                       |                |  |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                    | 特記事項 特になし                                                                                       |                                            | 街路 1 2 m市道            |             | 交通施設                                                   | 北八王子駅北東方500 m      |        | 法令規制                  | 工専 (70,200) 準防 |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                | 中規模工場、倉庫等が建ち並ぶ工業団地を形成しており、特段の変動要因はないことから現状で推移すると予測される。物流及び倉庫用地需要拡大が続いていることから、価格は強含みで推移すると予測される。 |                                            |                       |             |                                                        |                    |        |                       |                |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 工場、倉庫用地                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                 |                                            |                       |             |                                                        | (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 100,000 円 / ㎡                                                                              |                                            |                       |             |                                                        |                    |        |                       |                |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                    | 収益価格 56,700 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、隣接する日野市工業団地のほか立川市、圏央道沿いに需要が増した青梅市、武蔵村山市、瑞穂町等多摩全域にわたる広域な工業地域である。需要者はメーカー等製造、生産工場や物流業者の倉庫利用等を目的とした法人等が中心である。新型コロナウイルス感染症による市況不安にも拘わらず倉庫及び物流用途の需要は強含みで、地価は上昇傾向で推移している。土地価格は坪3 0 万円程度の中心価格帯が取引水準と窺える。 |                                                                                                 |                                            |                       |             |                                                        |                    |        |                       |                |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域等は主として工場、倉庫等が多い既成工業地域であり、自用工場、事務所、倉庫が多い。従って、賃貸に供されている倉庫等が少ないため賃貸不動産市場が確立しておらず、収益価格は低位に求められた。一方、工場用地等の取引事例及び代替関係にある事例は収集でき、比準価格の信頼性は高い。従って、規範性の高い比準価格を標準として、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。            |                                                                                                 |                                            |                       |             |                                                        |                    |        |                       |                |  |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | ■代表標準地 □標準地<br>標準地番号 八王子 9 - 1                                                                                                                                                                           |                                                                                                 | 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 街路 +1.0      |  |  |
|                             | 公示価格 125,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                       |                                                                                                 | [102.0]                                    | 100                   | 100         | [100.0]                                                | 98,200             |        | 準 交通 0.0              | 域 交通 -1.0      |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                 | 100                                        | [103.0]               | [126.0]     | 100                                                    |                    |        | 補 環境 0.0              | 要 環境 +20.0     |  |  |
| (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                                               | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡) | 内 訳    | 補 画地 +3.0             | 因 行政 +5.0      |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                         |                                                                                                 | [ ]                                        | 100                   | 100         | [ ]                                                    | 正 行政 0.0           |        | その他 0.0               |                |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                 | 100                                        | [ ]                   | [ ]         | 100                                                    |                    |        |                       |                |  |  |
| (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 円 / ㎡                                                                                                                                                                |                                                                                                 |                                            | 価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の | 〈 一般的 要 因 〉 | 昨今新型コロナウイルスによる経済活動の停滞が見られる反面、郊外の住宅需要等不動産市場は手堅い様相が見られる。 |                    |        |                       |                |  |  |
|                             | - 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                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                                            |                       | 〈 地 域 要 因 〉 | 電子商取引の急拡大で倉庫及び物流施設へのニーズは高まっており、地価水準は強含みの様相にある。         |                    |        |                       |                |  |  |
|                             | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 八王子 9 - 2                                                                                                                                                                         |                                                                                                 |                                            |                       | 〈 個別的 要 因 〉 | 特段、変動要因はない。                                            |                    |        |                       |                |  |  |
|                             | 公示価格 97,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                        |                                                                                                 |                                            |                       |             |                                                        |                    |        |                       |                |  |  |
|                             | 変動率 年間 % 半年間 +2.1 %                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                                            |                       |             |                                                        |                    |        |                       |                |  |  |