

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)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オジマ鑑定	
八王子(都)-2	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士	尾嶋 隆博 印
鑑定評価額		34,600,000 円		1㎡当たりの価格	106,000 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 倍率種別	86,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		八王子市石川町259番1外				②地積 (㎡)	326 ()	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		2中専 (60, 200) 準防高度(2種)			
	台形 1.2:1	事務所兼共同住宅 RC3	住宅、店舗、事務所等が混在する住宅地域		北9m都道	水道、下水	小宮 1.3km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 200 m、南 20 m、北 20 m				②標準的使用		低層事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 16 m、規模 320 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m都道	交通施設	小宮駅 南西方1.3km	法令規制	2中専 (70, 200) 準防高度(2種)			
	⑤地域要因の将来予測	都道沿いの混在住宅地域であるが、当面現状維持程度で推移するものと予測する。特段の地域の変動要因は見受けられないが、足元の景況等を受けて地価水準は当面やや弱含み傾向で推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		低層共同住宅地				(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 106,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 50,600 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	同一需給圏は郊外の住宅地域、幹線・準幹線道路沿いの住商混在地域等である。主な需要者は、住宅用途での個人、不動産業者等のほか、沿道サービス型店舗等の事業者等と考察される。郊外の街道沿いの地域は繁華性が低く、背後地域を含めて住居系の色彩を強めているが、足元の景況等を反映して地価水準はやや弱含み傾向となっている。土地取引の中心価格帯は、周辺の都道沿いで坪35万円前後と考察される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	昨今は個人需要者等による自用目的での取引が主であり、取引事例比較法の適用にあたっては、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。なお、対象基準地周辺には店舗等も存するが、元来収益性の高い地域ではなく、収益物件の取引も殆ど見受けられない状況にある。従って比準価格を標準に、収益価格は参考に止め、かつ、指定基準地価格等との均衡にも留意の上、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0
	標準地番号 八王子-47							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	106,000	環境	0.0	環境	+1.0		
	94,500 円/㎡	100	[100.0]	[89.2]	100		画地	0.0	行政	-6.0		
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(9) 指定からの検討	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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	八王子(都)-48							交通	0.0		交通	+5.0
	前年指定基準地の価格	[100.6]	100	100	[100.0]	106,000	環境	0.0	環境	+51.0		
	164,000 円/㎡	100	[100.0]	[155.4]	100		画地	0.0	行政	0.0		
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、景況はまだ模様であり、不動産市況の回復状況にも地域や物件による温度差が見られる。								
	■ 継続 ☐ 新規			[地域要因] 地域要因に変動はない。								
	前年標準価格 107,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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											
	②変動率	年間 -0.9 % 半年間 %										