

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
鑑定評価額	34,900,000 円		1㎡当たりの価格	107,000 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]	85,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月10日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類	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259番1外				地積 (㎡)	326 ()	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	2中専 (60, 200) 準防高度(2種) (その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西200m、南20m、北20m				標準的使用	低層事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約16m、規模320㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特にない			
	地域的要因の将来予測	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、昨今の不動産市況等を受けて地価水準は底堅く推移するものと予測する。				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)		
(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	107,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	44,300 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、昨今の不動産市況等を反映して地価水準は底堅く推移している。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るが、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	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	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 -6.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 -6.0 その他 0.0
	公示価格	94,500 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [88.4]	[100.0] 100	107,000				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	八王子(都)-48	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	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 -2.0 交通 +5.0 環境 +53.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	165,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [157.4]	[100.0] 100	107,000				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 106,000 円/㎡		[要因]	経済活動の正常化に伴い不動産市況も概ね堅調であるが、原材料価格の上昇等の不安要因もあり、一部の需要者には慎重姿勢も見られる。					
	-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	代表標準地 標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域]	地域要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.9%	半年間	%	[個別的]	個別的要因に変動はない。					