

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)-6	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	28,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	261,000 円/m ²	

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]	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		八王子市宇安町三丁目 5 7 6 番 1 2 「宇安町 3 - 8 - 7」				地積 (㎡)	109 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほか共同 住宅等が見られる住 宅地域		西6.5m市道	水道、 ガス、 下水	八王子 480m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 10 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 12 m、規模				108 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない			街 路	基準方位北、 6 . 5 m市道	交通 施設	八王子駅 南西方480m		法令 規制	2 中専 (70, 200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の 将来予測		一般住宅、共同住宅等が建ち並び既成住宅地域であり、現状維持程度で推移するものと予測する。八王子駅に近く、利 便性等も概ね良好であることから、地価水準は底堅く推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的 要因	方位				+2.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			261,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			109,000 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	同一需給圏は概ね八王子駅及び周辺駅徒歩圏の住宅地域等である。主な需要者は、都内各地への通勤者等の一次取得者、 八王子市内及び隣接市の居住者等の二次取得者等である。八王子駅徒歩圏の利便性の高い既成住宅地域であり、地価 水準は底堅い動きとなっている。市場の中心価格帯は、土地は2,500～3,500万円程度、新築戸建住宅は3, 000万円台後半～5,000万円程度と考察される。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	個人需要者による自用目的での取引が一般的で、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得た。一方、 周辺には共同住宅等も存するが、対象基準地の規模では自用の一般住宅利用が中心であり、収益用不動産の取引も少な い。したがって、本件においては、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、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 規 準 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 八王子-26		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 -16.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 223,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [83.9]	[102.0] 100	261,000						
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 八王子(都)-46		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	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 +2.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 281,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	[102.0] 100	260,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 261,000 円/㎡				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影響が続く中、景況はまだら模 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。						
	-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 要 因]	地域要因に変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						