

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
鑑定評価額	29,100,000 円	1㎡当たりの価格	267,000 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] 路線価又は倍率	210,000 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		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	八王子市子安町三丁目576番12「子安町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							
	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50m、西50m、南50m、北10m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約12m、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、6.5m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、既存住宅地域であり、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、地価水準は当面堅調に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	267,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	106,000 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存住宅地域であり、地価水準は堅調な動きとなっている。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~5,000万円台と考察される。												
(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	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	八王子-26						標準化補正	交通	0.0		交通	-3.0
	公示価格	225,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [104.0]	100 [82.9]	[102.0] 100	268,000		環境	0.0		環境	-17.0
									画地	+4.0		行政	+1.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9)指定からの検討	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	281,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [109.2]	[102.0] 100	266,000		交通	0.0		交通	+2.0
									環境	0.0		環境	+6.0
									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 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	261,000 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				[地域]	地域要因に変動はない。				
		標準地番号		公示価格	円/㎡			[個別的]	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+2.3%	半年間	%								