

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)-54 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)-54	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		69,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	197,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	155,000 円/m ² 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		八王子市散田町三丁目 7 9 7 番 1 「散田町 3 - 1 5 - 2 3」				地積 (㎡)	353 ()	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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	1:1.5	事務所兼共同住宅 R C 5		一般住宅、店舗、事 務所等の混在する住 宅地域		北西11m市道	水道、 ガス、 下水	西八王子 520m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 45 m、西 90 m、南 25 m、北 0 m					標準的使用	中低層共同住宅地又は事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 24 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 1 m市道	交通 施設	西八王子駅 南西方520m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の 将来予測		駅徒歩圏の幹線市道沿いの混在住宅地域であり、当面現状維持程度で推移するものと予測する。西八王子駅に近く、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		中層共同住宅地					(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			197,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格			86,800 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		同一需給圏は駅徒歩圏の住宅地域、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、各種事業者等と考察される。相対的に利便性の高い西八王子駅徒歩圏の幹線市道沿いの地域であり、地価水準は底堅い動きとなっている。土地取引の中心価格帯は、周辺の幹線市道沿いで坪 6 0 ~ 7 0 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		近隣地域は、一般住宅、店舗、事務所等が混在する幹線市道沿いに位置し、用途の多様性も認められるが、近年は住居系の色彩が相対的に強まっており、事業用途を目的とした不動産需要は減少傾向にある。本件においては、類似地域における信頼性の高い取引事例より試算し現実の不動産取引市場を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考とし、指定基準地価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)	公示価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 八王子-78		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 208,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [104.9]	[100.0] 100	196,000					
(9)	指定 からの 標準地 検討	指定基準地番号 八王子(都)-23		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 0.0 交通 -17.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0	
		前年指定基準地の価格 122,000 円/㎡		[98.4] 100	100 [100.0]	100 [61.4]	[100.0] 100	196,000					
(10)	対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 197,000 円/㎡ -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/㎡ 変動率 年間 0.0 % 半年間 %			価格 変動 状況 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。 [地 域 要 因] 地域要因に変動はない。 [個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							