

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	尾嶋 隆博
鑑定評価額	71,000,000 円	1㎡当たりの価格	201,000 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 倍率種別	160,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4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797番1「散田町3-15-23」				地積(㎡)	353	法令上の規制等	1住居(60,200)準防高度(2種) (その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	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					
	1:1.5	事務所兼共同住宅RC5	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					
(2) 近隣地域	範囲	東45m、西90m、南25m、北0m			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15m、奥行約24m、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	11m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)		
(2) 近隣地域	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	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	201,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	82,900 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、地価水準は堅調な動きとなっている。土地取引の中心価格帯は、周辺の幹線市道沿いで坪60～70万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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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
	標準地番号	八王子-78					200,000				
(9) 指定からの検討	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	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 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	120,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [59.8]	[100.0] 100	201,000				
(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	197,000 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。				
	変動率	年間	+2.0%	半年間	%						