

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)-63 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)-63	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		11,600,000 円		1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡

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	100,000 円/㎡ 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		八王子市大和田町一丁目1 2 7 7 番 1 8 「大和田町1 - 2 8 - 1 1」				地積 (㎡)	93 ()	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 低専 (40, 80) 高度(1種)	
	台形 1:1.5	住宅 W2		一般住宅、共同住宅 等が見られる住宅地 域		北西4.5m市道	水道、 ガス、 下水	京王八王子 1.9km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 13 m、規模 104 ㎡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、 4 . 5 m市道	交通 施設	京王八王子駅 東方1.9km	法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)	
	地域要因の 将来予測	戸建住宅、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。地域の変動要因は見受けられず、地価水準は横ばい圏内で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の 個別的要因	方位 形状	+1.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 125,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 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、概ね八王子市北東部の住宅地域で、一部日野市西部を含む。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と考察される。低層の戸建住宅等が建ち並び、既存住宅地域であり、足元の地価水準は横ばい圏内で推移している。市場の中心価格帯は、土地は1 , 0 0 0 万円台、戸建住宅は3 , 0 0 0 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	個人需要者による自用目的での取引が主であり、取引事例比較法の適用にあたっては、類似地域等において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には古い共同住宅も存するが、昨今は戸建住宅が需要の中心であることや、画地規模が小さいこと等から、賃貸事業について経済合理性が認められないため、収益還元法の適用は断念した。従って比準価格を標準に、指定基準地価格等との均衡を十分考慮し、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	規格 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 八王子-111	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	地域 要因	街路 +2.0
		公示価格 159,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [122.6]	[101.0] 100	125,000		交通 0.0		交通 +4.0
(9) 指定からの 標準地 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 標準化 補正	環境 0.0	地域 要因	環境 +9.0
		前年指定基準地の価格 164,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [133.6]	[101.0] 100	125,000		画地 +5.0		行政 +6.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 125,000 円/㎡	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/㎡									
		変動率 年間 0.0 % 半年間 %									
					[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。					