

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)5-11 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)5-11	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		187,000,000 円		1㎡当たりの価格	540,000 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	410,000 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		倍率種別	
(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		八王子市中町 1 2 番 5 「中町 3 - 1 4」				地積 (㎡)	346 ()	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		商業 (80, 600) 防火		
	1.2:1	店舗兼共同住宅 R C 12	中高層の商業ビル等 が建ち並ぶ商業地域		東15m市道、 南側道	水道、 ガス、 下水	八王子 360m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 15 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 17 m、規模		340 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 5 m市道	交通 施設	八王子駅 北西方360m	法令 規制	商業 (100, 600) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の 将来予測	中高層の商業ビル等が建ち並ぶ商業地域であり、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ないが、足元の景況等を受けて、地価は当面横ばい乃至やや弱含み傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		557,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		213,000 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	同一需給圏は主として J R 八王子駅及び多摩地区の主要駅徒歩圏の商業地域である。主な需要者は不動産業者、事業法人、投資家等と考察される。中心商業地として潜在的な需要は根強いものの、感染症の影響による人流の停滞傾向は続いており、足元の地価は横ばい乃至やや弱含み傾向となっている。中心商業地域の土地取引は、物件ごとの個性が強く、取引事情を有するケースも多いため中心価格は把握し難いものの、坪 1 5 0 ～ 2 0 0 万円程度が一般的である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は中高層の商業ビル等が多く見受けられる商業地域であり、事業用物件をはじめとした各種収益物件の取引も見受けられる地域であるが、現下の商況や賃貸市場については停滞傾向にあり、収益力は低位な状況にある。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重視し、店舗兼共同住宅を想定し対象基準地の収益性を反映した収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公 示 規 準 及 び 公 示 価 格 として	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 八王子5-2		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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 540,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	540,000				
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	指定基準地番号		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 540,000 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 八王子5-2 公示価格 540,000 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 0.0 %					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				