別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4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

鑑定評価額	190,000,000 円	１㎡当たりの価格	550,000 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]	410,000 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		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八王子市中町１２番５ 「中町３－１４」			②地積(㎡)	346 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 ＲＣ12	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	①範囲	東　0　m、西　15　m、南　60　m、北　30　m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地	
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５m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				
	⑤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、経済・社会活動の正常化が進む中、地価は当面底堅く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　567,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　203,000 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ＪＲ八王子駅及び周辺の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。各種政策やワクチン接種の進展等により経済・社会活動の正常化が進む中、足元の不動産市況は底堅い。中心商業地域の土地取引は、物件ごとの個別性が強く、取引事情を有するケースも多いことから中心価格は把握し難いが、１坪当たり１５０～２００万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	近隣地域は八王子駅徒歩圏の中高層の商業ビル等が多い商業地域であり、事業用物件等の各種収益物件の取引も見られる地域であるが、商況や賃貸市況は未だ力強さを欠いており、収益力は依然低位な状況にある。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)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号　八王子5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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/㎡	[101.9] / 100	100 / [103.0]	100 / [100.0]	[103.0] / 100	550,000		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路、交通、環境、画地、行政、その他 地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格　円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　540,000 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　+1.9 %　半年間　+1.9 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　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。 [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。