

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） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所
八王子（都） 9－1	東京都	多摩第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 秋間雅樹 印
鑑定評価額	170,000,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 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	125,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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		八王子市高倉町 2 1 番 8				②地積 (㎡)	1,062 ()	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		準工 (60, 200) 準防 高度 (2 種)			
	1:1.2	倉庫兼事務所 R C 3		中小事務所、事業所等が建ち並ぶ工業地域		北西18m市道	水道 ガス 下水	北八王子 540m		(その他) 居住誘導区域内 (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 0 m、南 140 m、北 30 m				②標準的使用		工場・事業所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記	特になし		街路	北西 1 8 m市道		交通施設	北八王子駅 540m		法令規制	準工 (70, 200) 準防 高度 (2 種)	
		事項											
	⑤地域要因の将来予測		準幹線道路沿いの事業用地であるが、当該地域について格別の変動要因は認められず、しばらくの間は現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		工場・事業所地						(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		163,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因							
		収益還元法		収益価格 26,300 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、八王子市北東部並びに西多摩全域にわたり、工場・事業所等が混在する地域である。需要の中心は、工場、事業所等を自己使用することを目的とする法人等があげられる。周辺の駅徒歩圏にある地域では、住宅地化が進んできている地域もあり、戸建住宅、共同住宅等の需要も存在する。地価は画地条件や駅接近性等により異なるが、50～55万円／坪程度が中心である。また、コロナ禍の中でも流通系の発展等から地価はやや上昇傾向にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域の標準的使用は主として工場・事業所等が存する地域であるが、収益目的での新規土地取り引きは極めて少なく自己使用目的の取引が大半を占めている。よって、比準価格を標準に収益価格を比較考量して、さらに、同一需給圏内の類似地域に存する公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言、オリンピック開催の状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 -1.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 八王子 9-1												
(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／㎡												
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にある。一部で弱さが増しているが、持直しの動きも見られる。						
	前年標準価格 158,000 円／㎡				[地域要因]		中小規模の工場、事業所等を主とする準工業地域であるが、新型コロナウイルス感染症の影響で流通系の工業地の需要は高まっている。						
	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				[個別的要因]		ほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。なお、価格形成要因の変動は見られない。						
	標準地番号 公示価格 円／㎡												
②変動率		年間 +1.3 %	半年間 %										