

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)-2	東京都	多摩第7	氏名	尾嶋 隆博
鑑定評価額	35,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	110,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 2日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	87,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		八王子市石川町2 5 9 番 1 外					地積 (㎡)	326 ()	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		2 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	台形 1.2:1	事務所兼共同住宅 R C 3		住宅、店舗、事務所 等が混在する住宅地 域		北9m都道		水道、 下水	小宮 1.3km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 20 m、北 20 m					標準の使用	低層事務所兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 16 m、規模					320 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路		9 m都道	交通 施設	小宮駅 南西方1.3km		法令 規制	2 中専 (70, 200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の 将来予測	都道沿いの混在住宅地域であるが、当面現状維持程度で推移するものと予測する。特段の地域の変動要因は見受けられないが、昨今の不動産市況等を受けて地価は底堅く推移するものと予測する。												
(3)	最有効使用の判定							低層共同住宅地		(4)対象基準地 の個別的 要因	形状	0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		110,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		38,100 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		同一需給圏は郊外の住宅地域、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、沿道サービス型店舗等の事業者等と考察される。郊外の街道沿いの地域は繁華性が低く、背後地域を含めて住居系の色彩を強めているが、昨今の不動産市況を反映して地価はやや上昇傾向で推移している。土地取引の中心価格帯は、周辺の都道沿いで坪3 5 ～ 3 8 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		昨今は個人需要者等による自用目的での取引が多い中、取引事例比較法の適用にあたっては、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。なお、対象基準地周辺には店舗等も存するが、元来収益性の高い地域ではなく、収益物件の取引も殆ど見受けられない状況にある。従って比準価格を標準に、収益価格は参考止め、かつ、指定基準地価格等との均衡にも留意の上、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 規 価 公 示 標 格 と した	代表標準地 標準地 標準地番号 八王子-47		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 0.0 -1.0 -6.0 0.0
	公示価格 95,500 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [87.5]	[100.0] 100	110,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	-6.0 0.0 -1.0 -6.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 からの 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +5.0 +60.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 173,000 円/㎡		[104.6] 100	100 [100.0]	100 [164.6]	[100.0] 100	110,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +5.0 +60.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因] 不動産市況は総じて堅調さを維持しているが、物価高の影響等もあり、実需層等の一部需要者には慎重姿勢も見られる。									
	前年標準価格 108,000 円/㎡				[地 域 要 因] 地域要因に変動はない。									
	-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/㎡				[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。									
変動率 年間 +1.9 % 半年間 %														