

鑑 定 評 価 書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 4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		208,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	600,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	440,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 14 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		周辺ではマンション建設計画や道路改修等も見受けられるが、当面は現状維持程度で推移するものと予測する。近隣地域の人流は回復しており、地価は上昇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 619,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 331,000 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。経済活動の正常化以降、商業地域の人流も増えており、J R 八王子駅周辺の商業地域の不動産市況は堅調に推移している。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ことから中心価格は把握し難いが、1 坪当たり 2 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	近隣地域は商業ビル等の多い商業地域であり、事業用物件の取引も見られる地域であるが、メインストリートの背後に位置するため相対的に収益力は低く、地価水準に即応した賃料水準も形成されていないことから収益価格は低位に試算された。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 とした	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 の規準価格 (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 583,000 円/㎡		[102.9] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	600,000					
(9) からの 指定基準 地の検討	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 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 地の前か らの検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 状況 の 要 因	[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 572,000 円/㎡				[地 域 要 因]	前面道路の改修工事が進められており、環境の良化も期待される。						
	-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				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 八王子5-2											
	公示価格 583,000 円/㎡											
	変動率	年間 +4.9 %	半年間 +2.9 %									