

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	A & Tコンサルティング株式会社
八王子(都) - 1	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫 印

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月18日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 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					八王子市下柚木字一号12番104					②地積 (㎡)	132	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			1 低専 (40,80)				
	1:2	住宅 W 2		中小規模の一般住宅が多い傾斜地の住宅地域		北4 m 市道		水道、ガス、下水		京王堀之内2.5 km		高度(1種) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 10 m、南 90 m、北 45 m					②標準の使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性		特記事項		比較的新しい分譲住宅地域		街路		基準方位北4m市道		交通施設		京王堀之内駅北西方 2.5 km	法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測		最寄り駅からバス圏内の比較的新しい分譲住宅地域として、地域要因に変化はなく、今後も現状のまま推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		方位 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		／ 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東部を中心とする最寄駅からバス圏内の中小規模の戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。需要の中心は八王子市及び周辺市に地縁のある一次取得層で、バスと鉄道利用によって都心方面や八王子市中心市街地等へ通勤するサラリーマンであるため、最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。新築建売市場では総額3000万円から3500万円程度が需要の中心である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模の自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域である。そのため、典型的な市場参加者である自用の戸建住宅購入者の取引意思が強く反映された売買市場における価格を体現している比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟なため収益価格は不採用とした。よって、比準価格を標準とし、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地域	街路	+3.0
	標準地番号 八王子 - 45									準	交通	0.0	域	交通	-2.0
	公示価格 96,400 円/㎡		[99.5] 100		100 [100.0]	100 [86.8]	[100.0] 100	111,000		化	環境	0.0	要	環境	-14.0
										補	画地	0.0	因	行政	0.0
										正	行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	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	街路	0.0	地域	街路	+3.0
	八王子(都) - 51									準	交通	0.0	域	交通	+4.0
											化	環境	0.0	要	環境
	前年指定基準地の価格		[99.4] 100		100 [102.0]	100 [140.8]	[100.0] 100	110,000		補	画地	+2.0	因	行政	+6.0
	159,000 円/㎡		100							正	行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕									
	■継続 □新規 前年標準価格 111,000 円/㎡					新型コロナウイルス感染拡大による経済低迷から一部で持ち直しの動きがみられるも、景気全般は依然弱く、先行きの不透明感が続いている。									
	①ー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					〔地域要因〕									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					最寄り駅からのバス利用を前提とする比較的新しい分譲住宅地域として、需要は比較的安定し、地価の大幅な変動は見られていない。									
	公示価格 円/㎡					〔個別的要因〕									
	②変動率				年間 -0.9 %	半年間 %	特段の変動要因はない。								