

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）	－12	東京都	多摩第7分科会	氏名	秋間雅樹 印
鑑定評価額	14,900,000 円		1㎡当たりの価格	135,000 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	110,000 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所在地番並びに「住居表示」等					八王子市片倉町2 9 5 番 1		②地積 (㎡)	110 ()	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) 高度 (1 種)			
	1:2	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	東4.6m市道	水道 ガス 下水	京王片倉 540m			(その他) 居住誘導区域内			
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 80 m、南 50 m、北 80 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 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 m程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北4.6 m市道	交通施設	京王片倉駅南西 540m		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)		
	⑤地域要因の将来予測		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	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 135,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因						
	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	同一需給圏は主に京王高尾線沿線の駅を最寄り駅とする駅徒歩圏内に存する住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の賃貸物件居住者等からの一次取得者であると考えられる。周辺には住環境も良好な大規模な新興住宅団地等も存することから、当該地域の需要は比較的安定している。土地価格で1, 500～2, 000万円程度、新築戸建住宅（建売住宅）で総額3, 000万円台半ば程度までが取引の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、学生等を対象とするアパート等の賃貸需要が見込めるものの、新規に土地を購入して賃貸事業を行う収益目的としての取引は非常に少なく、住宅地としては自用目的での取引がそのほとんどであることから、比準価格を標準とし、さらに、同一需給圏内の類似地域に存する標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、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) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 八王子 - 29							街路 0.0	交通 -7.0			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 112,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[84.5]}$	$\left[\frac{102.0}{100} \right]$	134,000	標準化補正	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
								行政 0.0	その他 0.0			
(10) 年間の標準価格等からの変動要因の検討	① 指定基準地番号 八王子 (都) - 47	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 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 142,000 円/㎡	$\left[\frac{99.3}{100} \right]$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\left[\frac{102.0}{100} \right]$	134,000		標準化補正	交通 0.0	交通 +3.0	環境 -2.0	行政 0.0
(10) 年間の標準価格等からの変動要因の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の検討	[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 135,000 円/㎡				[地域要因] 駅徒歩圏内の住宅地域で需要は比較的安定しているが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価は概ね横ばいで推移している。							
	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] 東道路であるが、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/㎡											
(10) 年間の標準価格等からの変動要因の検討	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									