

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）	－15	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	25,200,000 円		1㎡当たりの価格		144,000 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	115,000 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				八王子市散田町一丁目1020番109「散田町1-12-3」				②地積 (㎡)		175 ()		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 住居 (60,200) 準防 高度(2種)							
	1:1.5		住宅 W2		一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域		南4m市道		水道 ガス 下水		西八王子 700m				(その他) 居住誘導区域内 (70,160)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 80 m、南 0 m、北 130 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 11.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 170 ㎡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4m市道		交通 施設		西八王子駅南東 700m		法令 規制		1 住居(70,160) 準防 高度(2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 +5.0										
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		147,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		50,600 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、主として西八王子駅及び高尾駅を駅勢圏とする既成の住宅地域である。近隣地域は古くに開発分譲された地域で、旧来からの戸建住宅が中心となって建ち並んでいる。需要者の中心は市内居住者等で、一次取得者層並びにマンション等からの買替え層が中心として挙げられる。土地は2,500万円前後程度、戸建住宅は新築で総額4,000万円程度までが取引の中心となっている。なお、周辺地域は駅からも平坦であり、人気が高い。																				
(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、戸建住宅のほか共同住宅も混在するが、収益目的での取引はほとんど認められず、自用目的での取引が一般的である。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、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 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号		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 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		0.0 -5.0 +4.0 -4.0 0.0 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡		$\frac{[99.7]}{100}$		$\frac{100}{[102.0]}$		$\frac{100}{[94.8]}$		$\frac{[105.0]}{100}$		146,000											
(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		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		0.0 -8.0 +6.0 0.0 0.0 0.0
	八王子(都) - 49										144,000											
(10) 対象基準地 の前の 標準価格等 の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 144,000 円/㎡				③ 変 動 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。															
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 駅徒歩圏内の旧来からの住宅地域である。新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価は概ね横ばい程度で推移している。															
							[個別的要因] 南道路であるが、価格形成要因の変動は見られない。															
	②変動率		年間 0.0 % 半年間 %																			