

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産総合評価サービス株式会社
八王子(都) - 18	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 野崎 和廣 印

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 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]	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月20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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市中野上町四丁目3 8 4 3 番1 「中野上町4－2 6－1 9」					②地積 (㎡)	126 ()	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 中専 (60,200) 準防				
	1：1	住宅 L S 3	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		北4 m 市道	水道、 ガス、 下水	西八王子1.8 km		高度(2種) (その他) (70,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 10 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 m、奥行 約 11 m、規模 120 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位 北4 m 市道	交通施設	西八王子駅北方1.8 km	法令規制	1 中専 (70,160) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測		市役所に近く、市立中学校に隣接し、戸建住宅及びアパート等が混在する既存の住宅地域であり、当分現状を維持するものと考えられる。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 113,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 54,600 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、八王子市北西部の、市役所に近い、比較利便性のよい、バス便ではあるが徒歩も可能な住宅地域である。主たる需要者は、同一需給圏内の地縁性のある一次取得の個人である。学校に隣接し、中心市街地に比較的近いことから、需要は底堅い。新型コロナウイルスの影響は軽微である。標準的規模で土地は、1 5 0 0 万円前後、新築戸建は、2 5 0 0 ～3 0 0 0 万円の価格帯が多い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する個人であることから、現実の取引事例から導出した比準価格が、賃貸事業を想定した収益価格よりも市場の特性に対する適合性が高い。本件においては、信頼性のある多数の取引事例が得られた。なお、建設費の高止まり等により、収益価格は低位に試算された。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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	標準地番号	八王子	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -5.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格		105,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [89.4]	[100.0] 100	112,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	八王子(都)	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +4.0 環境 +34.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		164,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [146.4]	[100.0] 100	113,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 113,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルスの影響で、市内の景況感は全般に悪化しているが、テレワークの増加で都心郊外の不動産需要が増加している。							
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 特段の変動要因はないが、市役所にも近く、交通利便性が比較的良好なため、地価は底堅く推移している。							
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。							
	年間	0.0 %	半年間	%									