

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)-19	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳 印

鑑定評価額	41,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	177,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

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]	140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	倍率種別					
(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		八王子市南大沢二丁目206番8				②地積 (㎡)		233 ()		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		2中専 (60, 200) 準防 高度(2種)				
	1:2	店舗兼共同住宅 S3		店舗併用住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		東16m都道	水道、 ガス、 下水	南大沢 800m		(その他) 地区計画等 (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 100 m、北 90 m				②標準的使用		低層の店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	16m都道	交通施設	南大沢駅 南東方800m		法令規制	2中専 (70, 200) 準防 高度(2種) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測		対象基準地の前面道路沿いの150mほど南方で数棟の建売があり、戸建住宅用地に対する需要が強いが、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は強含みで推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定						低層の店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				177,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		ない			
	収益還元法		収益価格				129,000 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、八王子市内における幹線及び準幹線道路沿いの地域若しくは住商混在地域。主な需要者は、自己用戸建住宅又は併用住宅のエンドユーザー、当該地域に関係性を有する中小事業者、不動産業者等である。駅徒歩圏で利便性が優れた地域であり、用途の多様性が認められる。都心方面の所得の高い層の戸建住宅用地に対する需要が増加傾向にある。需要の中心となる価格帯は、画地規模が200～250㎡程度で土地総額3500～4500万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産所在地域では、自己使用を目的とした取引が中心であり、収益目的の取引は少なく、賃貸事業による収益性と地価との関連は低い。このため収益価格は低位に試算された。比準価格は、類似性の高い市内の幹線及び準幹線道路沿いの地域又は住商混在地域の取引事例から求めた、市場実勢を反映した価格である。よって比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、類似性の高い公示地や指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 八王子-62		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 181,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	177,000			交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 八王子(都)-23		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	環境	0.0	地域要因	環境	+2.0
	前年指定基準地の価格 122,000 円/㎡		[98.4] 100	100 [100.0]	100 [68.0]	[100.0] 100	177,000			画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の地価への影響は、地域や価格帯によってマイナスとプラスの程度に差が生じている。								
	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] 準幹線道路沿いの住商混在地域として、地域要因に大きな変動はなかった。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +2.3 % 半年間 %													