

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段都市鑑定	
八王子(都)-23	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士	黒瀬 賢一 印
鑑定評価額	14,400,000 円		1㎡当たりの価格		120,000 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]	98,000 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	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	八王子市叶谷町867番3外				地積 (㎡)	120 ( )	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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)	
	1:1.2	住宅 L S2	一般住宅、店舗等が混在する都道沿いの住宅地域	南西11m都道	水道、下水	八王子 4.8km	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 0 m、北 30 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 12 m、規模		120㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 m都道	交通施設	八王子駅 北西方4.8km	法令規制 1住居 (70, 200) 準防高度(2種)
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに共同住宅、店舗等が混在している。交通量は比較的多いが、住宅的色彩がやや強く、沿道地域としての繁华性は劣る。地域要因に特段の変動は見当たらない為、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	25,800 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の幹線道路、準幹線道路沿いに一般住宅や共同住宅、店舗等が混在する地域である。需要者の中心は市内居住者の他、同一需給圏に地縁性を持つ個人事業者である。都道の車両通行量は比較的多いが、路線商業地としての繁华性は乏しく、住環境としても劣るため、需要は弱みである。都道沿いの土地価格は住宅用途の場合、標準的画地と同程度の規模で総額1,500万円前後、新築戸建住宅の場合、総額3,000万円前後が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は共同住宅が見られる路線沿いの地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、地域内で収益性に着目した取引は多くない。他方近隣地域内は用途の多様性が認められ、戸建住宅用地としての需要も見込めることから、取引に際しては居住の快適性や利便性が重視される傾向がある。したがって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺公示価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	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
	標準地番号 八王子-89	[ 98.4 ]	100	100	[ 100.0 ]	120,000		
	公示価格 122,000 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 100.0 ]	100			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	[ 要因 ]	新型コロナウイルス感染症の影響により、景気の先行き不透明感は依然として強く、住宅地の地価は横ばい乃至下落基調で推移している。		
	前年標準価格	122,000 円/㎡			[ 地域 ]	住宅、店舗等の混在する都道沿いの住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状維持で推移すると予測される。		
	-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 ]	個別的的要因に変動はない。		
	標準地番号 八王子-89	公示価格 122,000 円/㎡						
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	-1.6 %			