

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)-30	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	9,690,000 円		1㎡当たりの価格	95,000 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 八王子市檜原町318番17				②地積 (㎡)		102 ()	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) (その他)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅が増えつつある区画整然とした住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	八王子 4.3km					
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口 約 7.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 100 ㎡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 基準方位 北 5m市道	交通施設 八王子駅 北西方4.3km	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	⑤地域要因の将来予測		市北西部に位置するバス利用の住宅地域であり、戸建住宅が多く見られ、地域要因に大きな変動要因は見当たらないため、当面は現状維持にて推移するものと予測される								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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		95,000 円/㎡						
	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	同一需給圏は主に八王子市北部及び北西部のバス利用となる住宅地域の圏域と判断した。主たる需要者は八王子市内及び隣接市内へ通勤する給与取得者等の一次取得者が中心である。地価水準が低く、総額面で需要が期待できる地域であるが、交通利便性に劣るため、地価は横ばい乃至やや弱含みで推移している。市場における中心価格帯は標準地と同規模程度の場合、土地が1,000万円前後、新築戸建住宅で2,500万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とする交通利便性の劣る住宅地域であり、その立地条件から、賃貸用不動産の取引が活発ではない地域である。そのため、市場参加者の中心は自己利用目的の個人であり、居住の快適性や利便性を重視した価格判断が行われる。投資目的の需要者の参入が期待される地域ではないため、収益還元法は適用せず、市場の実勢を反映する比準価格を採用し、更に周辺公示地及び指定基準地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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 八王子-36		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 -1.0
	公示価格 80,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{85.3}$	$\frac{102.0}{100}$	94,700		交通 0.0		交通 -1.0
								環境 0.0		環境 -13.0	
								画地 +1.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 八王子(都)-50		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		$\frac{99.3}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{79.7}$	$\frac{102.0}{100}$	95,000		交通 0.0		交通 -2.0
	75,500 円/㎡								環境 0.0		環境 -17.0
								画地 +1.0		行政 0.0	
								行政 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 95,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 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。						
	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] 戸建住宅が多く見られる住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、当面は現状維持で推移するものと予測される。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						