

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
八王子(都) - 31	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 渡辺 昌宏 印
鑑定評価額	16,500,000 円		1㎡当たりの価格	69,500 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		八王子市西寺方町2 6 番 8					地積 (㎡)	237 ()	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			2 中専 (60,200) 準防		
	台形 1 : 1.5	住宅 S 2	一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域		北9 m 都道	水道、 下水	高尾4.5 km			高度(2種) (その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、		奥行 約 19 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街道沿いに商業店舗も混在する地域		街路	9 m都道		交通施設	高尾駅 北西4.5 km		法令規制	2 中専 (70,200) 準防 高度(2種)
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに位置し住宅の他、店舗等も混在するが、商業繁華性は乏しい。市場性も劣り、当面は地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は弱含みの横ばいで推移すると予測される。									
(3)最も有効使用の判定		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 69,500 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、八王子市内北西部の幹線道路沿いの店舗兼住宅、事業所等がみられる地域並びにその背後の住宅地域である。郊外の街道沿いの地域は繁華性が低く商業地需要は低迷しており、主な需要者は戸建住宅取得を目的とする一次取得者であるが、利便性も劣るため、背後住居地を含め需要は多くなく、地価は弱含みの横ばい傾向にある。土地は250㎡程度で、1700万円/台程度と推定される。										
(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、小規模の店舗兼併用住宅も散在する戸建住宅地域と見なせる。当該地域は、八王子市郊外で収益物件は乏しく適切な賃料水準も形成されていないため収益価格は非適用とした。よって、現実の不動産市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、最近の市場動向に十分注意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	-1.0
	標準地番号 八王子 - 48								準 交通	0.0	域 交通	-3.0
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	69,500	補 画地	+4.0	要 環境	+1.5	
	66,200 円 / ㎡		100	[104.0]	[91.6]	100		正 行政	0.0	因 行政	-6.0	
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	-4.0
	八王子(都) - 50								準 交通	0.0	域 交通	+2.0
	前年指定基準地の価格		[99.3]	100	100	[100.0]	69,500	補 画地	+1.0	要 環境	+16.0	
	75,500 円 / ㎡		100	[101.0]	[106.8]	100		正 行政	0.0	因 行政	-6.0	
(10) 対年 象標 の基 準換 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討			価 格 形 成 要 因 の	変 動 状 況	(一般的 要因)	株高等の資産インフレやテレワーク等の生活様式の変化により、住宅関連の市場は、新型コロナウィルス禍の中でも活発である。					
	■継続 □新規 前年標準価格 69,500 円 / ㎡											
	- 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 / ㎡											
	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。					