

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) - 32	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	11,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	72,000 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]	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	倍率種別	1.1 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				八王子市元八王子町三丁目 2 5 1 3 番 1 9				地積 (㎡)	165	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 低専 (40,80) 都立公 (普通)	
	1 : 1.2		住宅 W 2		一般住宅の中に空地、農地が混在する住宅地域		南4 m 私道		水道、下水		高尾2.4 km			高度(1種) (その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 150 m、南 150 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性		特記事項		特にない		街路 基準方位 北 4 m 私道		交通施設		高尾駅 北西方2.4 km		法令 1 低専 (40,80) 都立公 (普通) 高度(1種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		低層住宅地域であるが、最寄り駅より距離があり、農地等も混在する地域で市場性は劣る。当面、現状のまま推移していくものと思われ、地価水準については弱含みの横ばい傾向と予測される。												
(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		方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 72,000 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、八王子市北西部のバス利用の住宅地域である。需要者の属性は、市内在住者や地縁者の自用目的の一次取得者が中心であると思われる。最寄駅の J R 中央線高尾駅から遠く利便性に劣るため需要は多くなく、地価は弱含みの横ばい傾向で推移している。当該市場の中心価格は、土地は坪 2 5 万円前後、新築戸建住宅は 2 0 0 0 万円から 3 0 0 0 万円と推定される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			比準価格は、一般住宅取引の実態を反映した価格である。なお、対象基準地が最寄駅から相当の距離があり賃貸需要が乏しいこと、自己使用目的の住宅地域であることから収益還元法の適用は断念した。よって、実際の取引に基づき市場実態を反映した取引事例から求めた比準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	□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	標準 街路 0.0			地 街路 +1.0			
	標準地番号 八王子 - 97								準 交通 0.0			域 交通 0.0			
	公示価格 69,900 円 / ㎡								化 環境 0.0			要 環境 -0.1			
	69,900 円 / ㎡								補 画地 +1.0			因 行政 0.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) - 50		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	標準 街路 0.0			地 街路 +1.0			
	前年指定基準地の価格 75,500 円 / ㎡								準 交通 0.0			域 交通 -4.0			
	75,500 円 / ㎡								化 環境 0.0			要 環境 +11.7			
	75,500 円 / ㎡								補 画地 +1.0			因 行政 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 72,500 円 / ㎡			価格変動形成要因の	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。 特に地域要因の変動は認められない。 個別的要因に変動はない。										
	- 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 -0.7 % 半年間 %														