

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	A & T コンサルティング株式会社
八王子(都) - 37	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫 印

鑑定評価額	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 18 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					八王子市小宮町6 9 8 番2 2			②地積 (㎡)	228 ()	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)	
	1.2 : 1	住宅 W 2		一般住宅のほかに畑等も見られる住宅地域		西4 m 市道	水道、ガス、下水	小宮700 m		高度(1種) (その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 60 m、北 50 m					②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 223 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項		特になし		街路 基準方位北4 m市道	交通 小宮駅北西方650 m	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域として需要は安定しており、地域要因に変化はなく、今後も現状のまま推移すると予測する。									
(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		+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 102,000 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東部を中心に J R 八高線の各駅を最寄りとする住宅地域である。需要の中心は八王子市及び周辺市に地縁のある一次取得層で、バスや鉄道利用によって都心方面や八王子市中心市街地等へ通勤するサラリーマンであるため、最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。新築建売市場では総額3 0 0 0 万円から3 5 0 0 万円程度が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模の自用の戸建住宅が多く建ち並ぶ地域である。そのため、典型的な市場参加者である自用の戸建住宅購入者の取引意思が強く反映された売買市場における価格を体現している比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟なため収益価格は不採用とした。よって、比準価格を標準とし、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	標準地番号	八王子	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	公示価格	104,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	100	102,000	標準 交通 0.0 域 交通 0.0 補 環境 0.0 要 環境 +1.0 正 画地 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	八王子 (都)	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 街路 0.0 地 街路 +3.0		
	前年指定基準地の価格	164,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [163.2]	100	103,000	標準 交通 0.0 域 交通 +1.0 補 環境 0.0 要 環境 +48.0 正 画地 0.0 因 行政 +6.0 その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 102,000 円/㎡				③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナ感染拡大による経済低迷から一部で持ち直しの動きがみられるも、景気全般は依然弱く、先行きの不透明感が続いている。				
	①ー 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〕	周辺に農地が点在するも、最寄り駅から徒歩圏の住宅地域として需要は安定し、地価の大幅な変動は見られていない。			
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %							〔個別的要因〕	特段の変動要因はない。		