

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中澤不動産鑑定事務所
八王子(都) - 39	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼 印

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 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3日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	125,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		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					八王子市堀之内二丁目13番3外					②地積(㎡)	195	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			2中専(60,200)準防							
	1:1	住宅W2		中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	京王堀之内850m			高度(2種)(その他)地区計画等(70,200)							
(2)近隣地域	①範囲		東20m、西50m、南20m、北40m					②標準の使用		低層住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口約13m、奥行約15m、規模195㎡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6m市道		交通施設		京王堀之内駅北方850m		法令規制		2中専(70,200)高度(2種)地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅、アパート等の建ち並ぶ、街路も整然とした住宅地域であり、今後も現状のまま推移していくものと予測される。緊急事態宣言等による在宅勤務ニーズを背景に、地価は堅調である。															
(3)最有効使用の判定	低層一般住宅地							(4)対象基準地の個別的要因		方位+1.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格154,000円/㎡															
	収益還元法		収益価格83,000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	同一需給圏は京王相模原線沿線から徒歩圏内で区画整然とした街区を中心とした住宅地域である。需要者の属性は30～40代第1次取得者層が中心で市内でも比較的人気が高いため、新型コロナウイルス感染症の影響があるものの、在宅勤務等を理由に戸建住宅を中心とした需要は底固い。市場の中心価格帯は45～55坪前後で、3,000万円前後、新築建売分譲で4,000万～5,500万円で取引されている。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は戸建を中心とした住宅市場の実態を反映した価格が求められた。一方、収益価格はアパート等の収益を基に査定された価格であるが、賃貸需要は若干弱く賃料水準が低いことから低位に求められた。従って、取引実態を反映した事例から適正に求められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(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-39		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	街路0.0	地	街路0.0						
	公示価格 156,000円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [98.9]	[101.0] 100	153,000		準化	交通0.0	域	交通-3.0						
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 八王子(都)-51		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	補正	環境0.0	要	環境+2.0						
	前年指定基準地の価格 159,000円/㎡								[99.4] 100	100 [101.0]	100 [102.8]	100 [101.0]	154,000	画地+1.0	因	行政0.0		
									行政0.0	その他0.0								
									その他0.0									
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続□新規 前年標準価格154,000円/㎡				③価格変動形成要因	昨今新型コロナウイルスによる経済活動の停滞が見られる反面、郊外の住宅需要等不動産市場は手堅い様相が見られる。 徒歩圏内にあり、利便性が高い住宅地域。コロナ騒動による経済停滞から地価は横ばいの様相。 特段の変動要因はない。												
	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/㎡																	
	②変動率	年間0.0%	半年間%															