

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) - 40	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	25,900,000 円	1 m ² あたりの価格	128,000 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 3 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 25 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		八王子市大塚 2 4 0 番 6 0					地積 (㎡)	202 ()	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)			
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い丘陵地の住宅地域		西 6 m 市道	水道、ガス、下水	中央大学・明星大学 1.3 km		高度(1種) (その他) 居住誘導区域内			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 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 16 m、奥行 約 13 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形					
	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 6 m 市道	交通施設	中央大学・明星大学駅 北東 1.3 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	地域要因の将来予測	低層の戸建住宅が建ち並び分譲住宅地域で熟成しており、現状で推移すると予測される。売買の動きは少ないものの、地価は横ばい又は若干弱含みで推移していくものと予想される。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 128,000 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	八王子市の南東部住宅地が同一需給圏、多摩都市モノレール線沿線各駅から徒歩圏内の低層住宅地域である。需要者の属性は、市内及び近隣地区における一次取得者が中心である。既成の住宅街で同沿線で立川駅に出られることから比較的需要があり、新型コロナウイルス感染症による市況不安にも拘らず地価は安定している。取引の傾向として土地総額 2 , 5 0 0 万円程度、新築戸建で 4 , 0 0 0 万円程度が中心と窺える。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は大塚周辺を中心とした戸建住宅の取引実態を反映した価格が求められた。当該地域は戸建を中心の熟成した住宅地域であることから賃貸用不動産が乏しいため、客観的な水準は求められないと判断し収益価格の適用を断念した。以上から、取引事例に基づく比準価格を標準とし、指定基準地から検討された価格も踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子 - 82		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地域	街路 0.0
	公示価格 169,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[102.0] 100	130,000		準化補正	交通 0.0	要因	交通 +9.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) - 51		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	地域	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 159,000 円 / ㎡		[99.4] 100	100	100	[102.0] 100	129,000		準化補正	交通 0.0	要因	交通 +5.0
(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 129,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕		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。					
	- 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〕		既成の住宅地である。需要も安定しているものの、コロナ騒動による経済停滞から地価は若干弱含みの様相。					
					〔個別的要因〕		特段の変動要因はない。					
	変動率	年間	-0.8 %		半年間	%						