

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社菊地不動産鑑定
八王子(都) - 41	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 菊地 宏 印

鑑定評価額	19,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	140,000 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]	110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		八王子市緑町 2 7 1 番 1 7					地積 (㎡)	142 ()	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 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅の中に畑等が見られる住宅地域		西5 m 市道	水道、ガス、下水	山田300 m		高度(1種) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模 140 ㎡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、5 m 市道	交通施設	山田駅北東方300 m		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に畑等が見られる住宅地域で、今後も同様の地域として推移するものと予測される。											
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 140,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 71,600 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		同一需給圏は京王高尾線沿線で、八王子市の住宅地域の範囲。特に山田駅を最寄りとする同種地域との代替関係が強い。需要者は八王子市及び都心を中心に活動するサラリーマン層が中心。駅徒歩圏にある住環境が普通程度の住宅地域で、需要は概ね安定している。取引は、規模 40 坪程度、新築の戸建住宅で 3,000 万 ~ 3,500 万円、戸建用住宅地で 1,800 万 ~ 2,200 万円程度が需要の中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算過程に於いて採用した各種資料の相対的信頼性は同等と認められ、2 試算価格は適正に査定されていると判断される。近隣地域は居住の快適性等が重視される住宅地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。共同住宅等の収益物件も見られるが自用の目的での取引が中心の地域であることから、比準価格を中心に収益価格は参考に止め、指定基準地等との均衡も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 +6.0 因 行政 +1.0 その他 0.0				
	標準地番号 八王子 - 46												
	公示価格 152,000 円 / ㎡		[99.7] 100	100	100	[102.0] 100	140,000						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) - 47		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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 -3.0 因 行政 0.0 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 142,000 円 / ㎡		[99.3] 100	100	100	[102.0] 100	140,000						
			100	[104.0]	[98.9]	100							
(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 141,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	不動産市場は概ね堅調に推移していたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により先行き不透明な状況にある。							
	- 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〉	駅徒歩圏にある住環境の普通程度な住宅地域で需要は普通程度。地価は一般的要因等の影響でやや下落傾向で推移。						
							〈個別的要因〉	西道路でやや日照等が優る。個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %												