

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段都市鑑定
八王子(都)-43	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一 印
鑑定評価額	20,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	142,000 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]	115,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
				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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		八王子市柳町田 5 3 3 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 (50, 100) 準防 高度(1種)		
	1:2	住宅 W2		一般住宅のほかにはア パートが見られる住 宅地域		北6m市道		水道、 ガス、 下水	めじろ台 850m		(その他) (60, 100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 120 m、南 40 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 16.0 m、規模					142 ㎡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	めじろ台駅 南東方850m		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心にアパート等も見られる住環境が良好な住宅地域であるが、地域要因に大きな変動要因は見当たらないため、当面は現状維持にて推移するものと予測される。											
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		142,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格		57,400 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及び隣接する各市であり、京王高尾線、JR中央線、JR横浜線沿線の住宅地域の範囲と判断した。中心となる需要者は同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する一次取得者層である。最寄り駅から徒歩圏内にあること、さらに地勢は平坦で良好な居住環境が形成されていることから、比較的需給は安定している地域である。需要の中心となる価格帯は、標準的画地程度の土地で2,000万円前後、新築戸建住宅で3,500万円前後である。										
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は戸建住宅や中低層共同住宅が混在し、利便性が比較的良好な住宅地域である。アパート等の賃貸用不動産も見られるが、取引の中心は自己利用を目的としたものが多く、需要者は居住の快適性や利便性、周辺相場等を重視した市場行動を取るものと思料される。したがって、市場の実勢を反映している比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 八王子-57		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 化補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0		
	公示価格 142,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [106.1]	100 [95.0]	[100.0] 100	141,000		交通 0.0		交通 -5.0		
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 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 訳 標準 化補 正	環境 0.0	地域 要因	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 142,000 円/㎡		[99.3] 100	100 [104.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	141,000		画地 +6.1		行政 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 142,000 円/㎡		価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	新型コロナウイルス感染症の影響により、景気の先行き不透明感は依然として強く、住宅地の地価は横ばい乃至下落基調で推移している。								
	-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]	戸建住宅等が区画整然と配置され、地域は熟成しており、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						