

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) - 45	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 菊地 宏 印

鑑定評価額	18,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	111,000 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]	円 / ㎡
(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	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		八王子市上柚木字二十五号 2 2 6 1 番 3 外					地積 (㎡)	165 ()	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)	
	台形 1 : 1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅のほか農地も見られる住宅地域		南西4 m 道路		水道、下水	南大沢2 km			高度(1種) (その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡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、4 m 道路	交通施設	南大沢駅北方2 km			法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測	一般住宅のほか農地も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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 111,000 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		同一需給圏は京王相模原線沿線で、八王子市の住宅地域の範囲。特に最寄り駅からバス利用の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。バス利用の利便性がやや劣る住環境が普通程度の住宅地域で、需要は普通程度。取引は、規模 5 0 坪程度、新築の戸建住宅で 2 , 8 0 0 万 ~ 3 , 2 0 0 万円、戸建用住宅地で 1 , 6 0 0 万 ~ 2 , 0 0 0 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は信頼性が認められ、比準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周辺には賃貸建物も見られるが、旧来からの土地所有者等による土地取得を含めた事業採算は考慮しない賃貸収益事業が中心で、収益価格と地価との間の関連性が希薄な地域であるため収益還元法は適用しなかった。よって比準価格を採用し、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 標準地番号 八王子 - 25		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +1.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 96,500 円 / ㎡		[99.5] 100	100 [102.0]	100 [88.2]	100	111,000					
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 +6.0 環境 +22.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 159,000 円 / ㎡		[99.4] 100	100 [102.0]	100 [145.3]	100	111,000					
(10) 対年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 112,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 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〉	利便性のやや劣るバス利用の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〉	南西道路で日照等が優る。個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 -0.9 %	半年間 %									