

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都) - 57	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通 印

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					八王子市檜原町5 5 5 番 4					②地積 (㎡)	202	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 : 1.2		住宅 W 2		一般住宅、店舗等が混在する都道沿いの地域		北西14 m 都道		水道、下水		八王子5.2 km		高度(2種) (その他) (70,200)				
(2)近隣地域	①範囲		東 20 m、西 40 m、南 35 m、北 70 m					②標準の使用		低層住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 1 4 m都道		交通施設		八王子駅 北西方5.2 km		法令規制 2 中専 (70,200) 準防 高度(2種)				
	⑤地域要因の将来予測		八王子市郊外の幹線道沿いに位置する地域であるが、格別の変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。														
(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		ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 102,000 円/㎡														
	収益還元法		収益価格 20,400 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内の幹線道路、準幹線道路及びバス通り沿いの住商混在地域。背後地の影響を受け、需要の中心は低層住宅用途であるものと思料される。住宅用途の場合には3 0 ～5 0 坪程度の規模の土地で1 0 0 0 ～1 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は2 5 0 0 ～3 0 0 0 万円程度が取引の中心と把握されるが、背後の住宅地域に比べ土地取引件数は少ない。尚、周辺には店舗等も見られるが、駅から遠く、繁華性も低いことから当該用途の需要は少ない。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅と店舗等が混在する地域であり、店舗等も周辺では見られるが、当該用途を前提とした売買需要は極めて少なく、当該地域の価格形成に資する利用用途とは言えない。当該地域は自用目的の住宅用途の土地利用が支配的であり且つ、対象地も自用の住宅用途として利用されていることから、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地や標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		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		
	標準地番号 八王子 - 88										102,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0			
(9)指か定ら基の準検地討	公示価格 110,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [100.0]		100 [108.1]		[100.0] 100		102,000		化 環境 0.0	要 環境 +7.0			
			100		[100.0]		[108.1]		100				補 画地 0.0	因 行政 0.0			
													正 行政 0.0	その他 0.0			
													その他 0.0				
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①指定基準地番号 八王子(都) - 23				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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 122,000 円/㎡				[98.4] 100		100 [100.0]		100 [118.2]		100		102,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
					100		[100.0]		[118.2]		100				化 環境 0.0	要 環境 +17.0	
															補 画地 0.0	因 行政 0.0	
新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が始まったが、飲食店舗への自粛要請は続いており、経済回復は予断を許さない状況にある。																	
特に地域要因の変動は認められない。																	
特段の変動要因はない。																	
②変動率 年間 0.0 % 半年間 %																	