

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アイワプランニング
八王子（都）－59	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 渡辺 浩 印

鑑定評価額	11, 100, 000 円	1 m ² 当たりの価格	69, 500 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]	円／㎡
(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	1.1 倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市館町 1 8 2 1 番 1 3 5				②地積 (㎡)		160	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		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)			
	1:1	住宅 L S 2		一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の閑静な住宅地域		南東5m市道	水道 ガス 下水	めじろ台 2. 5km		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12. 5 m、		奥行 約 12. 5 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 正方形				
	④地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	めじろ台駅南西 2. 5km	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の閑静な住宅地域で、格別の変動要因はなく、概ね現状の住環境を維持して推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(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		69, 500 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 J R 横浜線、京王線及び京王高尾線沿線を最寄り駅とする八王子市南西部を中心とする住宅地域。需要者は主に八王子市内及び隣接市等在住の一次取得者が中心で、買換え需要層も一部に見られる。地価は一般的要因の影響を受けて概ね横ばいしないしやや弱含みで推移しているものと思われる。中心となる価格帯は土地で 1 0 0 0 万円～1 5 0 0 万円、新築戸建で 2 0 0 0 万円～2 5 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、一般住宅を中心とした住宅地域である。当該地域は、地区計画により共同住宅の建築が制限されているため、収益物件は少なく、自己使用目的の取引が中心である。賃貸用不動産の需要は弱く、収益想定が困難なため、収益還元法の適用は断念した。従って、収益性よりも居住の快適性が重視されて価格形成されていると判断されるため、実証的な比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 0. 0
	標準地番号 八王子 - 58									交通 0. 0	交通 +2. 0	環境 +39. 0	行政 0. 0
		公示価格 96, 500 円／㎡		[100 / 100]		100 [102. 0]	100 [141. 8]	[104. 0 / 100]	69, 400	画地 +2. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		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	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 -2. 0
	八王子 (都) - 49									交通 0. 0	交通 +4. 0	環境 +88. 0	行政 +4. 0
		前年指定基準地の価格 136, 000 円／㎡		[99. 3 / 100]		100 [101. 0]	100 [199. 3]	[104. 0 / 100]	69, 800	画地 +1. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		景気は持ち直しの動きが続いているものの、依然として厳しい状況にあり、市内の不動産市場は先行き不透明な状況が続いている。				
	前年標準価格 69, 500 円／㎡						[地域要因]		バス便の住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが、地価は概ね横ばいで推移していると思われる。				
	①-2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						[個別的要因]		個別的要因に特段の変化はない。				
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡												
		②変動率	年間 0. 0 %	半年間 %									