

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中澤不動産鑑定事務所
八王子(都) - 60	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼 印

鑑定評価額	28,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	147,000 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]	115,000 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	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		八王子市南大沢四丁目 3 9 番 1 6					地積 (㎡)	192 ()	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 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北6 m 市道		水道、ガス、下水	南大沢1.4 km		高度(1種) (その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	低層戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模			190 ㎡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	南大沢南西1.4 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	最低敷地面積の規制等地区計画に基づいて区画整然とした中規模住宅地域を形成しており、現状のまま推移するものと予測される。需要は続いているものの、地価は横ばいと予想される。									
(3) 最有効使用の判定		低層戸建住宅の敷地					(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 147,000 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		同一需給圏は市内京王相模原線沿い徒歩圏内の住宅地域である。需要者の中心は都心への通勤者など一次及び二次取得者である。区画整然とした街区で居住環境も良好なことから新型コロナウイルス感染症を原因とした市況不安にも拘らず底固い需要が見られる。土地取引は少ないものの中心価格帯は 2 , 5 0 0 万円 ~ 3 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅の価格帯は 4 , 5 0 0 万円 ~ 5 , 5 0 0 万円程度、中古戸建需要も見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		徒歩圏内である近隣地域等は戸建住宅が建ち並び住宅地域で、自己居住を目的とした取引が中心である。地区計画等の規制により共同住宅の建築が制限されており、賃貸需要度を見極め辛いので収益還元法に基づく価格は断念した。従って、市場の実態を反映した取引事例から適正に求められた比準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子 - 81		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 標準 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +9.0 要 環境 +14.0 因 行政 0.0 其他 0.0		
	公示価格 185,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [124.3]	100	149,000				
(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 街路 0.0 標準 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 -2.0 因 行政 +6.0 其他 0.0		
	前年指定基準地の価格 159,000 円 / ㎡		[99.4] 100	100 [102.0]	100 [106.0]	100	146,000				
(10) 対年々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 147,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	消費増税の影響はなく良好な不動産市況が新型コロナウイルスによる経済活動の停滞が不安視されている状況。					
	- 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	最寄駅から徒歩圏内で利便性・住環境は比較的良好。需要はコロナ騒動で経済停滞により横ばいの様相である。				
							個別的要因	特記事項は特にない。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								