

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-61	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男 印
鑑定評価額	28,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	128,000 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 1日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡
(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	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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		八王子市大塚1518番2外				②地積 (㎡)	225 ()	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 高度1種 (40, 80) 高度1種			
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	西4.5m市道	水道、ガス、下水	大塚・帝京大学 360m		(その他) (地区計画等)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 50 m		②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 13.5 m、規模		230 ㎡程度、形状 長方形						
	④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、4.5m市道	交通施設	大塚・帝京大学駅 南方360m		法令規制	1 低専 高度1種 (地区計画等) (40, 80)
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域として成熟しており、特に変動要因はなく、当面は現状のまま推移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	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		128,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		54,700 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	対象基準地は京王相模原線「多摩センター」駅からは約1.5kmで、同一需給圏はモノレール沿線の駅以外に京王相模原線の各駅を最寄り駅とする住宅地域も含まれる。主な需要者は一次取得者が中心で、一部買換層も含まれる。八王子市の旧市街地と異なり需要者は他市からも多く見受けられ、需給は比較的安定している。需要の中心価格帯は150㎡程度の土地で2000万円～3000万円程度、新築戸建住宅で4000万円～5000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件は従来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を考慮しているもので、土地を含んだ投資採算性を考慮していないケースも多く、収益性より居住快適性を反映して価格形成されている住宅地域であるため、収益価格は低く試算されたものと思慮する。本件では取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、さらに前年価格、周辺公示地基準地や指定基準地等の均衡に考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 八王子-114		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 +1.0
	公示価格 140,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{108.0}$	$\frac{102.0}{100}$	130,000		交通 0.0		交通 -1.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 八王子(都)-51		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	環境 0.0	地域要因	環境 +8.0
	前年指定基準地の価格 159,000 円/㎡		$\frac{99.4}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{123.0}$	$\frac{102.0}{100}$	128,000		画地 +2.0		行政 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 前年標準価格 128,000 円/㎡			③変動要因の形成要因	[一般的要因]		新型コロナウイルス感染症が地価に与える影響は住宅地においては特に見られず、昨年より需要は回復してきた。				
	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 標準地番号 〃 公示価格 〃 円/㎡				[地域要因]		モノレール駅から比較的近い既成住宅地域であり、宅地需要は比較的堅調に推移している。住環境は周辺から比べてやや劣る。				
	②変動率 年間 〃.〇% 半年間 〃%				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				