

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都) - 62	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 山本 慎太郎 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 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19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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所在及び地番並びに「住居表示」等					八王子市中野町2 7 4 0 番 1			②地積 (㎡)	150	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 中専 (60,200) 準防	
	1.5 : 1	住宅 W 2		住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域		南東16 m 市道	水道、下水	八王子4.5 km		高度(2種) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 70 m、北 50 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 15 m、奥行 約 10 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない			街路 1 6 m市道		交通施設	八王子駅北西方 4.5 km		法令規制 1 中専 (70,200) 準防 高度(2種)	
(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 113,000 円/㎡					(4)対象基準地の個別的要因				
	収益還元法	収益価格 33,800 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、主に八王子市北西部のバス便の住宅地域及び幹線道路沿いの住商混在地域である。郊外の住商混在地域における店舗需要は、大型店が出店可能な大規模な画地に限定される傾向があり、小規模な画地に対する店舗需要は低迷しているため、主な需要は住宅地としての需要となり、市内の一次取得者が主たる需要者である。土地は1, 2 0 0 万円～1, 8 0 0 万円程度、新築戸建で3, 0 0 0 万円～4, 0 0 0 万円程度が中心となっている。										
(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、幹線道路沿いの住商混在地域であり、マンション、アパート、店舗等の賃貸物件も多く見られるが、採算性を確保するには至っておらず収益価格は低位に試算された。自用目的での取引が中心であり、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、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因その他	
	標準地番号 八王子 - 88							0.0	0.0	0.0	
	公示価格 110,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	113,000		0.0	0.0	-3.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因その他	
	八王子(都) - 23							0.0	0.0	0.0	
	前年指定基準地の価格 122,000 円/㎡	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	113,000		0.0	0.0	+6.0	
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 114,000 円/㎡			③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により依然と厳しい状況にあるが、住宅地は概ね横這いしないし若干の下落傾向で推移している。	〔地域要因〕 郊外の幹線道路沿いの住商混在地域であり、格別の市場性の変化は見られない。	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
	①ー 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/㎡										
	②変動率	年間 -0.9 %	半年間 %								