

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産総合評価サービス株式会社
八王子(都) - 72	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 野崎 和廣 印

鑑定評価額	5,490,000 円	1 ㎡当たりの価格	33,900 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 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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		八王子市上恩方町 1 0 0 3 番 3					地積 (㎡)	162 ()	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			「調区」(40,80)	
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が散在する山間の住宅地域		南西7 m 都道		水道	高尾7.7 km			(その他) 土砂警戒	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 0 m		標準的使用		戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、		規模 165 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形					
	地域的特性	特記事項	一部が土砂災害警戒区域にかかる。	街路	基準方位 北 7 m 都道	交通施設	高尾駅北西方7.7 km		法令規制	「調区」(40,80) 土砂警戒		
	地域要因の将来予測		陣馬街道沿いに、農家住宅等が散在する、山間の市街化調整区域であり、高齢化と人口減少が続いており、地価は下落傾向が続くと予測する。									
(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 33,900 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、八王子市北西部の駅から遠く離れた山間部の農家集落地域である。主たる需要者は、地縁性のある個人であり、需要は限定的で、市場規模は小さく取引も少ない。少子高齢化の影響もあり、利便性や環境による市場の二極化が進行する中で、地価の下落が続いている。需要が少なく、取引の中心となる価格帯は、形成されていない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は、居住目的の個人であることから、現実の取引事例から導出した比準価格が、市場の特性に適合している。本件においては、市街化調整区域内の取引事例が少ないため、価格牽連性を有すると認められる市街化区域内の取引事例をも採用して導出した。なお、賃貸需要が見込めないため、収益還元法は不適用とした。従って、比準価格を標準として、公示地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 ■標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 標準 交通 0.0 準 環境 0.0 化 画地 0.0 補 行政 0.0 正 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 八王子 - 105		[98.9] 100	100 [100.0]	100 [111.2]	100	33,900					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		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 準 環境 0.0 化 画地 0.0 補 行政 0.0 正 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	100						
(10) 対年ら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 34,500 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響で、市内の景況感は全般に悪化しているが、テレワークの増加で都心郊外の不動産需要が増加している。						
	- 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 -				〔地域要因〕	駅から遠く離れた山間部の都道沿いの市街化調整区域に存し、人口減少と少子高齢化が進行している。地価は下落が続いている。						
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 -1.7 %	半年間 %									