

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	和久不動産鑑定
八王子(都) - 7	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 和久 裕司

鑑定評価額	14,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	98,800 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市石川町 1 6 1 5 番 1 2					地積 (㎡)	150 ()	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) 高度(1種)			
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅が多い中央自動車道近くの住宅地域		北6 m 市道	水道、ガス、下水	北八王子920 m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 100 m、南 60 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	中央自動車道及び東京電力南多摩変電所に近い。		街路	基準方位 北、6 m 市道	交通施設	北八王子駅北西方920 m	法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		中央自動車道及び変電所に近い小規模開発の戸建住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められず、今後も現状を維持したまま推移していくものと予測する。一定の需要は認められ地価水準は底堅いと推察される。									
(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 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 98,800 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、八王子市の北東部の戸建住宅が多い住宅地域である。需要者の中心は、八王子市内及び周辺市の居住者と考えられる。小規模開発の分譲住宅が比較的多く、一定の需要は認められるものの地価水準はやや低位な地域である。土地は 1, 5 0 0 万円 ~ 2, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2, 5 0 0 万円 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心価格帯となっている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心の地域であり、賃貸事業目的の需要者にとっては投資採算性について経済合理性を欠くため、本件では収益還元法は適用しなかった。自己利用目的の住宅の需要者が中心の地域であり、需要者は居住の快適性・利便性を重視する。よって、市場性を反映した取引事例に基づき試算された比準価格が説得力を十分有すると判断し、比準価格を標準に、標準地及び指定基準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)公規価示価格と格しをた	□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 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.1 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 八王子 - 19											
	公示価格 96,800 円 / ㎡		[100.2] 100	100 [105.1]	100 [94.1]	[100.0] 100	98,100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) - 48		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 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +64.0 行政 +6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 169,000 円 / ㎡		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [175.6]	[100.0] 100	98,600					
(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 98,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 コロナ禍以前の景気に持ち直していくことが期待される中、海外景気の動向や物価上昇、供給の制約等による下振れリスクが懸念される。							
	- 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				〔地域要因〕 中央自動車道及び変電所に近い住宅地域であるが、地域要因に特段の変動は見受けられない。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 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 +0.3 %	半年間 %									