

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)-14	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳
鑑定評価額	25,300,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	97,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	八王子市散田町四丁目968番31「散田町4-35-15」				地積(㎡)	207	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)  (その他)地区計画等			
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北50m 標準的使用 戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約15m、規模210㎡程度、形状正方形								
	地域的特性	特記事項	地区計画により共同住宅の建築は不可。	街路	標準方位北6m市道	交通施設	西八王子駅南方1.1km	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	高台の閑静な住宅地域として街並みはほぼ出来上がっており、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は強含みで推移するものと予測する。								
(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	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	122,000 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、JR中央線の西八王子駅又は京王高尾線のめじろ台駅等を最寄駅とする住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または勤労者のほか都心方面からの需要者もあり、一次取得者または二次取得者である。地区計画の敷地面積の最低限度の規制があるが、高台の住宅地域で住環境が優れているため需要は堅調である。土地価格の中心価格帯は、画地規模が200㎡程度で総額2500万円程度。新築戸建住宅は3800~4500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並ぶ対象不動産所在地域では自己使用を目的とした取引が中心である。地区計画により共同住宅の建築ができず、また転勤等により一時的に戸建住宅が賃貸に供される程度で、地価と収益性との関係は稀薄であるため収益還元法の適用を断念した。比準価格は、類似性の高い取引事例から求めた市場実勢を反映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、類似性の高い標準地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +11.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.4] 100	100 [104.0]	100 [119.9]	[100.0] 100	122,000				
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	八王子(都)-47 前年指定基準地の価格	[100.7] 100	100 [104.0]	100 [112.4]	[100.0] 100	121,000				
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 要因 ]	様々な業種での人材不足、原油をはじめとする原材料価格の上昇等が景気回復にブレーキをかけ、先行き不透明感が強い。				
	前年標準価格	121,000 円/㎡				[ 地域 ]	高台の区画整然とした住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。			
前年の標準価格	-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		[ 個別的 ]	個別的な要因に変動はない。					
	標準地番号	標準地								
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %							