別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 4 年地価調査）

令和　4年　7月　5日提出
八王子(都)-17　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山﨑不動産鑑定士事務所
八王子(都)-17	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　山﨑　俊治

鑑定評価額	14,700,000 円	１㎡当たりの価格	109,000 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　4日	(6)路線価	[令和　4 年 1月]	89,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　4年　6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	八王子市暁町二丁目４６５番４４ 「暁町２－３１－２９」				②地積(㎡)	135 (　　)	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 高度(2種)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域	東5m道路	水道、ガス、下水	八王子 2.3km	(その他) (70, 200)	

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　30　m、北　30　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　10　m、奥行 約　12　m、規模　120　㎡程度、形状　長方形				
	④地域的特性	特記事項：特にない	街路：基準方位　北　5m道路	交通施設：八王子駅北方2.3km	法令規制：１中専 (70, 200) 準防 高度(2種)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は住宅地域として成熟してきている地域である。特段の地域要因の変動はなく、今後とも同様の住環境を維持するものと予測される。地価は概ね横ばい基調で推移している。				

(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地		(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　109,000 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	同一需給圏は八王子駅の北方を中心とする、中心市街地の外縁部に形成されたバス便利用圏及び徒歩限界圏の住宅地域である。需要者の中心は八王子市内居住の一次取得者である。需要は比較的安定しているものの、駅徒歩圏内の住宅地に比して利便性が低く、地価は横ばい基調で推移している。土地は１２０㎡程度で１，０００万円～１，５００万円程度、新築戸建で２，５００万円～３，０００万円程度が取引の中心価格帯である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄駅からバス便の住宅地域で、自己利用目的での取引が中心である。快適性を価格指標とする低層戸建住宅地域に所在するため、賃貸需要、賃料水準ともに弱く、収益価格は試算しなかった。よって、自用目的の実際の取引に基づき市場実態を反映した比準価格を採用し、公示価格との均衡、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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 八王子-102	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	
	公示価格 129,000 円/㎡	[100.4] / 100	100 / [104.0]	100 / [116.2]	[102.0] / 100	109,000	標準化補正：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 +1.0、交通 0.0、環境 +15.0、行政 0.0、その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 八王子(都)-48	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	
	前年指定基準地の価格 165,000 円/㎡	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [150.8]	[102.0] / 100	114,000	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 +1.0、交通 +3.0、環境 +45.0、行政 0.0、その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　109,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気に持ち直しの動きがみられる一方で、物価の上昇が懸念される状況にあり、これらが市内不動産価格に影響を及ぼしている。 [地域要因] 利便性の劣る郊外部住宅地域であり、地域要因について大きな変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変化はない。