

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定士事務所
八王子(都)-29	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 山崎 俊治 印
鑑定評価額	22,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	105,000 円/m ²

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 4日	(6) 路線 価	[令和 3年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 17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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市城山手二丁目1095番86 「城山手2-26-4」			②地積 (㎡)	218 ()	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低専 (40, 80) 高度(1種)			
	1:1	住宅 W2	中規模住宅が建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	高尾 2km		(その他) (地区計画等)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 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 16 m、奥行 約 13 m、規模		210 ㎡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6m 市道	交通 施設	高尾駅 北東方2km	法令 規制	1低専 高度(1種) (40, 80)		
	⑤地域要因の 将来予測	品等中位の分譲住宅地域として熟成しており、特段の変動要因はなく、しばらくは現状維持で推移するものと予測される。地価は弱含みで推移しているが、ほぼ横ばい傾向にある。									
(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		+5.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 105,000 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中央線高尾駅から徒歩限界圏ないしはバス利用圏の住宅地域である。環境良好な中規模住宅団地であり、画地の分割制限があり総額が嵩むため、土地単価は下方に収斂しがちであるが、周辺住宅団地に比して利便性が高く、街並みも良好で相応の選好性が認められる。需要者は既存の戸建住宅を検討する環境重視の二次取得者が中心である。取引の中心は敷地180㎡前後、延120㎡程度の中古住宅で総額3,500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模戸建住宅の建ち並ぶ低層住宅地域である。需要者は自用の中規模戸建住宅を希望する買替え層が中心となる。快適性が重視される低層戸建住宅地域であり、また地区計画により共同住宅の建築が制限されており、賃貸市場は形成されていないため、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 とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 八王子-112		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	街路 0.0	地域 0.0	街路 -3.0
	公示価格 104,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [96.9]	[105.0] 100	107,000		交通 0.0	交通 +3.0	
(9) 指定基準地 からの検討	①指定基準地番号 八王子(都)-49		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	環境 0.0	環境 -3.0	
	前年指定基準地の価格 136,000 円/㎡		[99.3] 100	100 [101.0]	100 [129.9]	[105.0] 100	108,000		画地 +5.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 105,000 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的 要因] 新型コロナウイルス感染症の影響による個人所得の低下等が市内不動産価格に影響を及ぼしている。						
	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/㎡				[地域 要因] 居住環境良好な分譲住宅地域であるが、バス利用圏で接近性に劣ることから、地域的選好性は中位、地価は横ばい傾向である。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変化はない。						