

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
鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 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] 路線価又は倍率 1.2倍	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	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	八王子市城山手二丁目1095番86 「城山手2-26-4」				地積 (㎡)	218 ( )	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 30 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地	
	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				地域的特性	特記事項	特にない
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	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。地価は概ね横ばい基調で推移している。				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	地域的要因の将来予測
	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高いため、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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 地域要因 街路 -3.0
	標準地番号 八王子-112	[100.0] / 100	100 [105.0]	100 [96.9]	[105.0] / 100	107,000	標準化補正	交通 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 環境 -3.0 画地 +5.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 地域要因 街路 -3.0
	八王子(都)-49	[100.7] / 100	100 [101.0]	100 [129.9]	[105.0] / 100	109,000	標準化補正	交通 0.0 交通 +3.0 環境 0.0 環境 +25.0 画地 +1.0 行政 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規					変動状況の要因	[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。
	前年標準価格	105,000 円/㎡						
対象標準地の前	-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					[地域要因] 居住環境良好な分譲住宅地域であり、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。
	標準地番号	公示価格 円/㎡						
変動率		年間	0.0 %	半年間	%			