

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)-33	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳
鑑定評価額	9,400,000 円		1㎡当たりの価格	71,200 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2倍
(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	八王子市元八王子町二丁目1158番10				地積(㎡)	132	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)						
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西70m、南70m、北80m 標準的使用 戸建住宅地				高尾2.4km	(その他) 地区計画等						
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約14.5m、規模130㎡程度、形状長方形				高尾駅北方2.4km	法令 1低専(40,80)高度(1種)地区計画等						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北4m市道	交通施設	法規制						
	地域要因の将来予測	中央自動車道に近いが騒音の影響はみられない。城山川の氾濫の可能性は低く、当面は地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。											
(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,200 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、八王子市の主に北西部を中心とするバス利用の住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または勤労者であり、一次取得者が多い。中心市街地から離れた交通利便性の劣る住宅地域であるが、総額2000万円台で新築一戸建を購入できる地域であり、需要は比較的安定している。土地価格の中心価格帯は、画地規模が130㎡程度で総額900~1000万円程度。新築戸建住宅の中心価格帯は2000~2800万円程度。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産所在地域では、自己使用を目的とした取引が多く、収益目的の取引は少ない。地価と収益性との関係は稀薄であり収益還元法は適用できない。比準価格は、代替競争関係にある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、元八王子町に存する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) 公示価格とした	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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [98.0]	[101.0] 100	71,200	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	八王子(都)-50 前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [104.6]	[101.0] 100	71,700	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年の標準価格の検討	-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	71,200 円/㎡				[地域]	高尾街道と城山川に挟まれた住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。						
	-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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	半年間									