

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)-35	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	10,600,000 円		1㎡当たりの価格		91,700 円/㎡

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] 路線価又は倍率 倍率種別	73,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		八王子市泉町1 2 6 6 番 7				②地積 (㎡)		116 ()		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)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に事務 所等が見られる住宅 地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	八王子 5.1km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 70 m、西 10 m、南 10 m、北 80 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 6m市道	交通 施設	八王子駅 北西方5.1km		法令 規制	1 中専 高度(2種) (70, 200) 準防	
		⑤地域要因の 将来予測										
(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 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				91,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				21,200 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北西部を中心とする、八王子駅からバス利用圏の住宅地域であり、需要者は市内及び隣接市等への通勤者で、地縁性のある一次取得者が中心となる。交通利便性の劣る市北西部バス利用圏内において概ね普通程度の利便性、居住環境を有しており、需給は安定している。土地は1,000～1,800万円程度、新築戸建は、2,200～3,000万円程度が需要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		近隣地域は低層戸建住宅を中心とした住宅地域であり、自己利用目的での取引が中心である。比準価格は同一需給圏において環境等の価格形成要因が類似する事例を中心に求めた価格であり、信頼性が高い。収益性の低い地域であるため、収益価格は低く求められたが、収益目的での取引は殆ど見られない地域であることから、参酌する程度に留める。従って、信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、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-43	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 88,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	91,800		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +3.0 -6.0 0.0			
(9) 指定 から の 検 討	①指定基準地番号 八王子(都)-50	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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 75,500 円/㎡	[99.3] 100	100 [101.0]	100 [81.2]	[100.0] 100	91,400		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	-3.0 0.0 -11.0 -6.0 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 92,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[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] 中心市街地外縁部に形成された住宅地域であり、特段の変動 要因はない。							
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変化はない。							