

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
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] 73,000 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				

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	八王子市泉町1266番7				地積 (㎡)	116	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 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	範囲	東 70 m、西 10 m、南 10 m、北 80 m				標準的使用	低層住宅地	
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	八王子駅 北西方5.1km	法令 1 中専 (70, 200) 準防高度(2種) 規制
	地域要因の将来予測	当該地域は事務所等も混在する既存の住宅地域であり、特段の地域要因の変動はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。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 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	12,000 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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 八王子-43	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] / 100	90,900	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 +3.0 画地 0.0 行政 -6.0 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 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	[100.0] / 100	100 [101.0]	100 [81.2]	[100.0] / 100	91,500	標準化補正	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -11.0 画地 0.0 行政 -6.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 91,700 円/㎡		[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。		
	-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、地域要因について大きな変動要因は認められない。		
	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。				