

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アイワプランニング
八王子（都） - 36	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 渡辺 浩
鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	55,200 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3日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八王子市川口町1890番16				②地積 (㎡)	214	⑨法令上の規制等	1 低専 (40,80) 高度 (1種)												
	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	(その他) 地区計画等														
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	戸建住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4 m市道	交通	八王子駅北西 6.8km	法令	1 低専 (40,80) 高度 (1種) 地区計画等							
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、格別の変動要因はなく、概ね現状の住環境を維持して推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因																
	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北西部のバス利用の住宅地域。需要者は八王子市内及び隣接市等の居住者が中心で、一次取得者が比較的多い。最寄り駅からバス便のため、利便性に劣る。地価は一般的要因等の影響を受けて概ね横ばいで推移しているものと思われる。中心となる価格帯は土地で1000万円～1500万円、新築戸建てで2000万円～2500万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中規模一般住宅を中心とした住宅地域である。アパート等の収益物件は少なく、自己使用目的の取引が中心である。賃貸用不動産の需要は弱く、収益想定が困難なため、収益還元法の適用は断念した。従って、収益性よりも居住の快適性が重視されて価格形成されていると判断されるため、実証的な比準価格を標準とし、標準地及び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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	標準化補正	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	地域要因	街路 +1.0	交通 +1.0	環境 +19.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格	[100 / 100]	100 [100]	100 [121.4]	[104.0 / 100]	55,300	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	街路 0.0	交通 +3.0	環境 +36.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +3.0	環境 +36.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [140.1]	[104.0 / 100]	55,100	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	街路 0.0	交通 +3.0	環境 +36.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 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	③ 変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で、市内の不動産市場は回復傾向である。																	
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	55,200 円/㎡		[地域要因] バス便の住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが、地価は概ね横ばいで推移していると思われる。																
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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に特段の変化はない。																
	公示価格	円/㎡																			
② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%																	