

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段都市鑑定	
八王子(都)-43	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士	黒瀬 賢一
鑑定評価額	20,300,000 円		1㎡当たりの価格	143,000 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2日	(6) 路線価	[令和4年1月]	115,000 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
(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	八王子市栞田町533番17				地積 (㎡)	142	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 (50, 100) 準防高度(1種)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	めじろ台 850m	(その他) (60, 100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 120 m、南 40 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 9.0 m、奥行約 16.0 m、規模 142 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	めじろ台駅 南東方850m	法令 1低専 (60, 100) 準防高度(1種)
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心にアパート等も見られる住環境が良好な住宅地域であるが、地域要因に大きな変動要因は見当たらないため、当面は現状維持にて推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	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	143,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,600 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及び隣接する各市であり、京王高尾線、JR中央線、JR横浜線沿線の住宅地域の範囲と判断した。中心となる需要者は同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する一次取得者層である。最寄り駅から徒歩圏内にあること、さらに地勢は平坦で良好な居住環境が形成されていることから、比較的需給は安定している地域である。需要の中心となる価格帯は、標準的画地程度の土地で2,000万円前後、新築戸建住宅で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	近隣地域は戸建住宅や中低層共同住宅が混在し、利便性が比較的良好な住宅地域である。アパート等の賃貸用不動産も見られるが、取引の中心は自己利用を目的としたものが多く、需要者は居住の快適性や利便性、周辺相場等を重視した市場行動を取るものと思料される。したがって、市場の実勢を反映している比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、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 +6.1 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.4] 100	100 [106.1]	100 [94.1]	[100.0] 100	143,000		地域要因 街路 0.0 交通 -5.0 環境 -1.0 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	八王子(都)-47 前年指定基準地の価格	[100.7] 100	100 [104.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	142,000		地域要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 -6.0 行政 -1.0 その他 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	[要因]	新型コロナウイルス感染症の悪影響は薄れ、各種政策効果等により、景気は改善しつつあり、住宅地価格は横ばい乃至回復基調にある。		
	-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/㎡	戸建住宅等が区画整然と配置され、地域は熟成しており、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		