

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都) - 47	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通

鑑定評価額	31,100,000 円	1㎡当たりの価格	142,000 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]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(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	八王子市めじろ台二丁目4 5 番 1 4				地積 (㎡)	219	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) (その他) 地区計画等	
	1 : 1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西6 m 市道	水道、ガス、下水	めじろ台500 m		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模 225 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	めじろ台駅 南東方500 m	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等
	地域要因の将来予測	住宅団地内の熟成した戸建住宅地域であり、当面は現状を維持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	142,000 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うち、京王高尾線各駅を最寄駅とする徒歩圏内の住宅地域である。主な需要者は、都心へ通勤する給与所得者のほか、八王子市及び隣接市居住の買替層が中心である。最寄駅から徒歩圏内で居住環境も良好であることから、需要は安定的であり、地価は若干の上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地は3,000~3,500万円程度、新築戸建住宅は5,000~5,500万円程度と考察される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は地区計画により共同住宅の建築は制限されているため、当該近隣地域及び周辺地域の収益物件は、戸建住宅が転勤等の諸事情により賃貸されるケースが散見される程度である。従って、自用目的での利用が中心であることから、収益還元法の適用を見送ることとし、不動産の市場性をより良く反映した比準価格を標準とし、代表標準地及び最近の市場動向に十分留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 1					142,000		
	公示価格 141,000 円/㎡	[100.7] 100	100	100	[104.0] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-							
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100	100	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 141,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	供給面での制約や原材料価格の上昇、金融資本市場の変動等による下振れリスクに十分注意する必要がある。			
	- 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 八王子 - 1 公示価格 141,000 円/㎡				地域要因	居住環境は概ね良好である。地域の不動産在庫は消化されつつあり、地価は若干の上昇傾向へで推移している。		
	変動率	年間 +0.7 % 半年間 +0.7 %		個別的要因		特段の変動要因はない。		