

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
八王子(都)-49 宅地-1

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)-49	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	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	135,000 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	110,000 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 八王子市東浅川町1番40					②地積 (㎡)		113 ()		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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種)		
	1:1.5	住宅 W2		小規模低層住宅の建 ち並ぶ住宅地域	北東4m市道	水道、 ガス、 下水	西八王子 1.5km		(その他) (70, 160)		
(2) 近隣 地域	①範囲 東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 50 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 9 m、奥行 約 12.5 m、規模			110 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北、4 m市道	交通 施設	西八王子駅1.5km		法令 規制	1 住居 高度(2種) (70, 160) 準防	
	⑤地域要因の 将来予測 特段の地域要因の変動はなく、今後とも同様の住環境を維持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 +1.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				135,000 円/㎡				
	収益還元法		収益価格				43,400 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西部のＪＲ中央線、京王高尾線から徒歩圏内の住宅地域である。需要者は圏内居住のＪＲ中央線、京王高尾線通勤者の一次取得者である。居住環境、生活利便性は普通程度であり、需給状況は安定している。土地は１，５００万円～２，５００万円程度、新築戸建住宅は２，５００万円～３，５００万円程度が取引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	近隣地域は中小規模の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価格形成要因が類似し、需要者層を同一とする事例から求められており、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通り決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 として 公示価格を	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 八王子-40		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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 135,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	135,000				
(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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 136,000 円/㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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 八王子-40 公示価格 135,000 円/㎡				[地 域 要 因] 駅からはやや距離がある、居住環境、利便性ともに普通程度 の住宅地域であり、特段の変動要因はない。						
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 0.0 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変化はない。						