

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
鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	136,000 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4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	八王子市東浅川町1番40				地積 (㎡)	113 ()	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	範囲	東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	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 (70, 160) 準防高度(2種)
	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。地価は緩やかな上昇基調で推移している。						
(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	136,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	39,600 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 地域要因 0.0
	標準地番号 八王子-40						標準化補正	交通 0.0 環境 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡	[100.7] / 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] / 100	136,000	画地 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	行政 0.0 其他 0.0
(9)指定基準地	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 地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0 環境 0.0
							画地 行政 其他	行政 其他
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的] 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。				
	継続 新規			[地域] 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、地域要因について大きな変動要因は認められない。				
	前年標準価格 135,000 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変化はない。				
	-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/㎡							
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 +0.7 %					