

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)-55 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)-55	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	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	68,800 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	円/㎡ 1.1 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				八王子市橋原町1 6 0 8 番 8		②地積 (㎡)	188 ()	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 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域	南西6m市道	水道、 ガス、 下水	八王子 5.9km		(その他) (地区計画等)		
(2) 近 隣 地 域	①範囲				東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 180 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 15 m、奥行 約 12 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	八王子駅 北西方5.9km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は住宅地域として成熟しており、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。地価は弱含みで推移しているが、ほぼ横ばい傾向にある。								
(3)	最有効使用の判定						標準的使用と同じ低層住宅地		(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		68,800 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北西部のバス利用圏の住宅地域である。需要者は市内及び隣接市等への通勤者で、地縁性のある一次取得者が中心となる。利便性の劣る地域であるが、比較的良好な居住環境を有しており、需給は安定している。土地は8 0 0万円～1, 5 0 0万円程度、新築戸建住宅で2, 0 0 0万円～3, 0 0 0万円程度が需要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、中規模戸建住宅の建ち並び低層住宅地域である。需要者は自用の中規模戸建住宅を希望する一次取得者が中心となる。快適性を価格指標とする低層戸建住宅地域に所在しており、また地区計画により共同住宅の建築が制限されており、貸家の賃貸市場は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。よって、自用目的の実際の取引に基づき市場実態を反映した比準価格を採用し、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 規 準 と し た 公 示 価 格 を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 八王子-113		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	⑧地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 75,400 円/㎡		[99.8] 100	100 [104.0]	100 [110.1]	[104.0] 100	68,300		0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		0.0 +1.0 0.0 0.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討 指 定 基 準 地	①指定基準地番号 八王子(都)-50		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	⑧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 75,500 円/㎡		[99.3] 100	100 [101.0]	100 [112.7]	[104.0] 100	68,500		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		-3.0 +1.0 0.0 0.0 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69,000 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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 成熟した住宅地域であり、地域要因について大きな変動要因 は認められない。						
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変化はない。						