

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)-56	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳
鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	57,200 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]	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	倍率種別	1.2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	八王子市下恩方町566番29				地積(㎡)	175	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)							
	台形1:1.2	住宅W2	一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域	北5m市道	水道、下水	高尾6.1km	(その他)地区計画等							
(2) 近隣地域	範囲	東90m、西90m、南90m、北60m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡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5m市道	交通施設	高尾駅北西方6.1km 法令規制 1低専(40,80)高度(1種)地区計画等							
	地域要因の将来予測	周辺には農地等が見られ、徐々に宅地化が進んでいくものとみられるが、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は概ね横ばいで推移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 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,200 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主に北西部を中心とするバス利用の住宅地域。主な需要者は同一需給圏内の在住者または勤労者であり、一次取得者が多い。市内中心市街地への接近性が劣る住宅地域であるが、建築資材や輸送費の高騰のため建売価格が上昇している中で、総額2000万円台前半で新築戸建を購入できる地域とあって、需要は弱いながらも回復の兆しがみられる。新築戸建住宅の中心価格帯は、画地規模が150㎡程度で総額2000~2500万円程度。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産所在地域では、自己使用を目的とした取引が多く、収益目的の取引は少ない。地価と収益性との関係は稀薄であり収益還元法は適用できない。比準価格は、代替競争関係にある類似性の高い取引事例から求めた、市場実勢を反映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、下恩方町に存する類似性の高い標準地や指定基準地との検証を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	八王子-49								交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格	55,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	57,500			環境	0.0		環境	-3.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		行政	0.0
										その他	0.0		その他	0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	八王子(都)-50	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	75,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [129.7]	[100.0] 100	57,300			交通	0.0		交通	+5.0
										環境	0.0		環境	+26.0
										画地	+1.0		行政	0.0
										行政	0.0		行政	0.0
										その他	0.0		その他	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	57,200 円/㎡	価格変動要因の	[要因]	一般的な	様々な業種での人材不足、原油をはじめとする原材料価格の上昇等が景気回復にブレーキをかけ、先行き不透明感が強い。						
	-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	公示価格		円/㎡	[要因]	地域	低層の住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。					
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[要因]	個別的	個別的要因に変動はない。						