

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産総合評価サービス株式会社		
八王子(都) ー 58	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士	野崎 和廣	印

鑑定評価額	22,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	119,000 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		八王子市長房町1 4 8 1 番 1 9					②地積 (㎡)	190 ()	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)				
	1.5 : 1	住宅 L S 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東6 m 市道	水道、ガス、下水	高尾1.8 km	高度(1種) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模		190 ㎡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6m 市道	交通施設	高尾駅北東方1.8 km	法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
⑤地域要因の将来予測		多摩御陵近くの居住環境が良好な既存の住宅地域であり、今後とも現状のまま推移するものと予測する。比較的人気がある地域であり、地価は底堅く推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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 119,000 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、八王子市西部に位置する、ＪＲ西八王子駅及びＪＲ高尾駅を最寄駅とする比較的利便性のよい住宅地域であり、主たる需要者は、市内及び周辺地域の居住目的の個人である。居住環境の良好な中規模住宅の多い地域であり、需要は底堅く推移している。新型コロナウイルス感染症の影響は軽微である。需要の中心価格帯は、標準的規模で概ね土地は1700～2200万円、新築住宅は2500～3500万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は、居住目的の個人であることから、現実の取引事例から導出した比準価格が、市場の特性に適合している。本件においては、多数の信頼性のある取引事例が得られた。なお、賃料水準が低く、収益性が価格形成に与える影響は軽微と判断されることから、収益還元法は不適用とした。従って、比準価格を標準として、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0	
	八王子	-112							準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
	公示価格		[100.0]	100	100	[104.0]	118,000	化 環境 0.0	要 環境 -12.0		
	104,000 円/㎡		100	[105.0]	[87.1]	100		補 画地 +5.0	因 行政 0.0		
(9) 指か定ら基の準換地討	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 街路 0.0	地 街路 -3.0		
	八王子(都)	- 49						準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格		[99.3]	100	100	[104.0]	119,000	化 環境 0.0	要 環境 +14.0		
	136,000 円/㎡		100	[101.0]	[117.3]	100		補 画地 +1.0	因 行政 +4.0		
(10) 対年対象標の基準換準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討			③価 変動 形成 要因 の	④一般的 要因	⑤地域 要因	⑥個別 要因	⑦標準 街路 0.0	地 街路 -3.0		
	■継続 □新規 前年標準価格 119,000 円/㎡										
	①ー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			⑧新型コロナウイルス感染症の影響で、市内の景況感は全般に悪化しているが、テレワークの増加で都心郊外の不動産需要が増加している。	⑨比較的居住環境のよい御陵近くの既存住宅地であり、特段の変動要因はない。地価は横ばいで推移している。	⑩個別的 要因	⑪個別的要因に変動はない。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 ー 円/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								