

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-58	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男
鑑定評価額	23,000,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 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1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	八王子市長房町1481番19				地積 (㎡)	190	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) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約 16 m、奥行約 12 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位 北6m 市道	交通施設	高尾駅1.5km 法令 1低専 (40, 80) 高度(1種) 規制					
(3) 最有効使用の判定	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	121,000 円/㎡		収益還元法	収益価格 / 円/㎡					
(6) 市場の特性	原価法	積算価格	/ 円/㎡		開発法	開発法による価格 / 円/㎡						
	同一需給圏はJR中央線の西八王子駅及びJR高尾駅を最寄駅とする比較的熟成度の高い住宅地域である。需要者は、都心への通勤者や市内及び周辺地域から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。需要の中心価格帯は、標準的規模で概ね土地は2000～3000万円、新築住宅は3000～4500万円程度と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域において収益物件は転勤等の特殊事情により戸建住宅を賃貸するケースが考えられるが、極めて稀である。節税等のために賃貸住宅もあるが土地価格との関連性は希薄である。よって土地価格との関連での賃貸市場は未成熟で、収益還元法の適用は実態にあつておらず適用しない。本件では取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を採用し、さらに前年価格、周辺基準地や公示地等の均衡も得ていると判断し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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	八王子-112	[100.3] 100	100 [105.0]	100 [85.4]	[104.0] 100	121,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 +6.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	八王子(都)-49	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 +6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	135,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [101.0]	100 [115.2]	[104.0] 100	122,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 +6.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	119,000 円/㎡		-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/㎡	変動率	年間 +1.7 % 半年間 %
	変動状況	[一般的要因] コロナ禍の影響は薄れ、経済活動が戻りつつある。テレワークの影響等から駅近地域は需要が活発であるが、遠い地域は低迷している。 [地域要因] 居住環境良好な多摩御陵近くの既存住宅地であり、特段の変動要因はない。地価は強含み。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										