

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)-66	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男
鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	196,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	155,000 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			
(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	八王子市千人町三丁目4番24 「千人町3-15-18」				地積 (㎡)	100	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	準工 (60,200) 準防 高度(2種)								
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	西八王子500m	(その他) (70,200)								
(2)近隣地域	範囲	東30m、西75m、南20m、北25m 標準的使用 低層住宅地													
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約12m、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	標準方位北、幅員6m市道	交通施設	西八王子駅 北西方500m	法令 規制	準工 高度(2種0m) (70,200)						
	地域要因の将来予測	当該地域は低層の一般住宅、共同住宅を中心とする成熟した既成の市街地にあり、駅に比較的近く利便性が良好な地域である。当面は現状を維持すると予測する。													
(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					197,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格					61,300 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	同一需給圏の範囲はJR中央線八王子駅と高尾駅間の、各駅を最寄り駅とする既成の住宅地域である。主に中央線北側であるが、南側の区画の良い地域とも状況が類似している。高尾駅周辺も含めて代替競争関係にある。需要者は個人で、賃貸物件からの1次取得者やマンションからの買い換え層が見込める。中心価格帯は土地の場合1500万円～2500万円程度。新築戸建住宅の場合3000万円～4000万円程度である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件は従来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を考慮しているもので、土地を含んだ採算性を考慮していないケースも多い。収益性より居住快適性を反映して価格形成されている住宅地域であるため、収益価格は低く試算されたものと思慮する。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重視した。さらに前年価格、周辺公示地基準地や指定基準地等の均衡に考慮した結果妥当と判断し、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	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	八王子-117	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [96.0]	[101.0] 100	196,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	
(9)指定基準地	指定基準地番号	八王子(都)-46	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	+1.0	
	前年指定基準地の価格	281,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [147.3]	[101.0] 100	195,000		交通	0.0	環境	+39.0	行政	-1.0	
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続						価格変動要因の	[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。					
	新規	前年標準価格	193,000 円/㎡							[地域要因]	駅から比較的近い平坦な成熟している既成の市街地で利便性も良好で地価はやや強含みである。				
	-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					[個別的要因]	地域の標準的画地と比べて個別的要因に変化はない。						
	代表標準地	標準地													
	標準地番号					公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	+1.6 %	半年間	%										