

# 鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	和久不動産鑑定
八王子(都) - 5	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 和久 裕司

鑑定評価額	11,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	88,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 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 4 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	70,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	八王子市宇津木町 9 4 0 番 1 0 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	132	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)	
	1 : 2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	北 5 m 市道	水道、ガス、下水	小宮 1.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 20 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 16 m、規模 130 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、5 m 市道	交通施設	小宮駅 南西方 1.7 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	最寄駅からは距離があるが、バス停は徒歩圏内にあり、丘陵地の区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。地価水準は横這い傾向が継続すると推察する。						
(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	88,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八王子市の北東部を中心とした住宅地域である。需要者の中心は、八王子市及び周辺市の居住者であり、一次取得者が多いと推察される。丘陵地であり交通利便性はやや劣るが、区画整然とした閑静な住宅地域であるので一定の需要はある。土地は坪 3 0 万円前後、新築戸建住宅は 2 , 5 0 0 万円 ~ 3 , 0 0 0 万円程度が需要の中心価格帯となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心であり、地域的に賃貸事業目的の需要者にとっては投資採算性について経済合理性を欠くため収益還元法は非適用とした。自己利用目的の需要者が中心の地域であり、市場性を反映した比準価格が説得力を充分有すると判断し、比準価格を標準に、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +3.0 要 環境 +7.7 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 八王子 - 47					88,000		
	公示価格 94,500 円 / m <sup>2</sup>	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [107.6]	[100.0] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +8.0 要 環境 +66.0 因 行政 +6.0 其他 0.0
	八王子(都) - 48					88,000		
	前年指定基準地の価格 165,000 円 / m <sup>2</sup>	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [191.9]	[100.0] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 新型コロナウィルスの影響からの回復が期待されるが、ウクライナ情勢等による原材料の上昇や供給の制約が経済の下振れリスクである。			内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +8.0 要 環境 +66.0 因 行政 +6.0 其他 0.0
	- 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 / m <sup>2</sup>			〔 地 域 要 因 〕 交通利便性のやや劣る丘陵地の区画整然とした住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					