

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) - 7	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 和久 裕司

鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 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 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	八王子市石川町1615番12				地積(㎡)	150	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W2	一般住宅が多い中央自動車道近くの住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	北八王子920m		
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 100m、南 60m、北 100m		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	中央自動車道及び東京電力南多摩変電所に近い。	街路	基準方位 北、6m 市道	交通施設	北八王子駅北西方920m 法令 1低専(40,80)高度(1種) 規制	
	地域要因の将来予測	中央自動車道及び変電所に近い小規模開発の戸建住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因は無く今後も現状を維持したまま推移していくものと予測する。一定の需要は認められ地価水準は底堅いと推察される。						
(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	98,500 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、八王子市内及び地縁性のある周辺市の居住者である。小規模開発の分譲住宅が多く、強いというわけではないが一定の需要はあるものの、地価水準はやや低位な地域である。土地は1,500万円~2,000万円程度、新築戸建住宅は2,500万円~3,000万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	戸建住宅が中心の地域であり、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、本件では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、需要者は居住の快適性・利便性を重視する。よって、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)公規価示準格価と格しをた	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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 +5.1 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	標準地番号							
	八王子 - 19					97,600		
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]			
	96,500 円/㎡	100	[105.1]	[94.1]	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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +60.3 補 画地 0.0 因 行政 +6.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	八王子(都) - 48					98,500		
	前年指定基準地の価格	[102.4]	100	100	[100.0]			
	165,000 円/㎡	100	[100.0]	[171.6]	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 98,500 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 新型コロナウイ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。				
	- 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/㎡			〔地域要因〕 中央自動車道及び変電所に近い住宅地域であるが、地域要因に特段の変動はない。				
	変動率	年間 0.0%	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				