

# 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	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
八王子(都) - 10	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 渡辺 昌宏

鑑定評価額	35,600,000 円	1㎡当たりの価格	206,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	160,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	八王子市子安町三丁目586番45「子安町3-34-2」				地積(㎡)	173	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	2 中専(60,200)準防高度(2種)(その他)(80,200)	
	1:1	住宅LS2	中小規模一般住宅等の多い住宅地域	南11m市道、西側道	水道、ガス、下水	京王片倉500m		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 80m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 13m、規模 170㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北1m市道	交通施設	京王片倉駅 北東方500m	法令 2 中専(70,200)準防高度(2種)規制
	地域要因の将来予測	住宅地域としての街並みは出来上がっており、当面は現状のまま推移するものと予測する。特段の地域の変動要因も見受けられず、地価水準は景気動向の影響を受けながらも、概ね安定的に推移していくと予測される。						
(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	方位角地	+5.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	206,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	83,000 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、JR中央線の八王子駅、西八王子駅や京王高尾線の京王片倉駅、山田駅から徒歩圏内の住宅地域であり、主な需要者は、都心への通勤者や同一需給圏内の賃貸物件居住者を中心とする一次取得者であると思われる。八王子駅と京王片倉駅から徒歩圏の利便性の優れた住宅地であり、需要は堅調である。当該市場の動向としては、土地は坪65万円～75万円程度、新築戸建は3500万円～4500万円が中心的価格である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人の自己利用目的の取引が一般的である。需要の中心は居住の快適性に着目した自用の一般住宅に対するものであり、賃貸を目的とした収益物件の取引は少ない。よって、現実の不動産市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に収益価格を参考にとどめ、最近の市場動向に十分留意し、類似性の高い標準地及び指定基準地との検討を踏まえて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/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 交通 +4.0 環境 -20.0 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 八王子 - 99					207,000		
	公示価格 162,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [ 82.4]	[107.1] 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 交通 +8.0 環境 +36.0 行政 0.0 其他 0.0
	八王子(都) - 46					208,000		
	前年指定基準地の価格 281,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [146.9]	[107.1] 100			
(10)対年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 205,000 円/㎡			価格変動形状要因	(- 一般的要因) 不動産市況は概ね堅調であるが、円安によるインフレの懸念もあり、先行きには慎重な姿勢もみられる。			
	- 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							(地域要因) 特に地域要因の変動は認められない。
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 交通 +8.0 環境 +36.0 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 -							
	公示価格 円/㎡							
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				(個別的要因) 個別的要因に変動はない。			