

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) - 31 | 東京都 | 多摩第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 渡辺 昌宏 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 16,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 69,500 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 2 日 | (6)路線価 | [令和 4年1月] | 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 | 八王子市西寺方町 2 6 番 8 | | | | 地積 (㎡) | 237 | 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) | |
| | 台形 1:1.5 | 住宅 S 2 | 一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域 | 北9 m 都道 | 水道、下水 | 高尾4.5 km | (70,200) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 60 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 19 m、 | | | 規模 | 250 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街道沿いに商業店舗も混在する地域 | 街路 | 9 m 都道 | 交通施設 | 高尾駅 北西4.5 km 法令 2 中専 (70,200) 準防 高度(2種) 規制 | |
| (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 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 69,500 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、八王子市内北西部の幹線道路沿いの店舗兼住宅、事業所等がみられる地域並びにその背後の住宅地域である。郊外の街道沿いの地域は繁華性が低く商業地需要は低迷しており、主な需要者は戸建住宅取得を目的とする一次取得者であるが、利便性も劣るため、背後住居地を含め需要は多くなく、地価は弱含みの横ばい傾向にある。土地は250㎡程度で、1700万円台程度と推定される。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、小規模の店舗兼併用住宅も散在する戸建住宅地域と見なせる。当該地域は、八王子市郊外で収益物件は乏しく適切な賃料水準も形成されていないため収益価格は非適用とした。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とし、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、最近の市場動向に十分注意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公称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 地 街路 -1.0 | |
| | 標準地番号 八王子 - 48 | | | | | | 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 | |
| (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 -4.0 | |
| | 八王子(都) - 50 | | | | | | 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 | |
| (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 | 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 -4.0 | |
| | 継続 新規 前年標準価格 69,500 円/㎡ | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 69,500 | 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 | |
| - 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 | 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 -4.0 | |
| 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | | | | | | 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 | |
| 公示価格 円/㎡ | | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 69,500 | 補 画地 +1.0 因 行政 -6.0 | |
| 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | | 100 | [101.0] | [106.8] | 100 | | 正 行政 0.0 その他 0.0 | |
| 価格変動要因の状況 (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。 (地域要因) 特に地域要因の変動は認められない。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |