

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 八王子(都) - 32, 東京都, 多摩第7, 氏名, 不動産鑑定士 渡辺 昌宏

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 72,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.2 倍, 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

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、八王子市北西部のバス利用の住宅地域である。需要者の属性は、市内在住者や地縁者の自用目的の一次取得者が中心であると思われる。最寄駅のJR中央線高尾駅から遠く利便性に劣るため需要は多くなく、地価は弱含みの横ばい傾向で推移している。当該市場の中心価格は、土地は坪2.5万円前後、新築戸建住宅は2000万円～2500万円程度と推定される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、一般住宅取引の実態を反映した価格である。なお、対象基準地が最寄駅から相当の距離があり賃貸需要が乏しいこと、自己使用目的の住宅地域であることから収益還元法の適用は断念した。よって、実際の取引に基づき市場実態を反映した取引事例から求めた比準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、標準地及び指定基準地との検討も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/㎡), 内訳, 標準街路, 標準交通, 標準環境, 標準画地, 標準行政, 標準その他. (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/㎡), 内訳, 標準街路, 標準交通, 標準環境, 標準画地, 標準行政, 標準その他. (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, - 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, 変動率, 年間, 半年間