

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	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都) - 38	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 山本 慎太郎

鑑定評価額	22,900,000 円	1㎡当たりの価格	120,000 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]	95,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 19 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	八王子市大和田町七丁目2 2 4 2 番6 「大和田町7 - 1 4 - 7」				地積 (㎡)	191	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 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	北4 m 市道	水道、ガス、下水	八王子1.8 km		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北、4 m市道	交通 八王子駅 北方 1.8 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種)	規制	
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、現状のまま推移すると予測される。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	120,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,400 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、主にJR八王子駅及び京王線京王八王子駅を最寄りとする住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の賃貸物件居住者や一次取得者である。交通接近性がやや劣る地域であるが、周辺地域で新築戸建分譲も見られ、底値感からこれまでに比較して安定的に推移している。土地は1,700万円~2,000万円前後、新築戸建住宅は3,000万円~4,000万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅からの接近性がやや劣る地域で、一部アパート等も見られるが採算性を確保するには至っておらず、収益価格は低位に試算された。快適性を重視する住宅地域で自用目的での取引が支配的であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +3.0	
	標準地番号 八王子 - 102						準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
	公示価格 129,000 円/㎡	[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	119,000	化 環境 0.0 要 環境 -4.0	
		100	[104.0]	[103.8]	100		補 画地 +4.0 因 行政 +6.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(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 +3.0	
	八王子(都) - 48						準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格 165,000 円/㎡	[102.4] 100	100	100	[100.0] 100	120,000	化 環境 0.0 要 環境 +28.0	
		100	[100.0]	[141.1]	100		補 画地 0.0 因 行政 +6.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(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 継続 新規 前年標準価格 119,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	景気は、新型コロナウイルス感染症による影響が緩和され持ち直しの動きが見られつつあり、住宅地は概ね横這い程度で推移している。		
	- 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〕	交通接近条件がやや劣る住宅地域であり、特段の変動はみられない。	
	代表標準地 標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %							