

# 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	中澤不動産鑑定事務所
八王子(都) - 39	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼

鑑定評価額	30,400,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	八王子市堀之内二丁目13番3外				地積(㎡)	195	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)地区計画等(70,200)	
	1:1	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	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	京王堀之内850 m		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 40 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 15 m、規模 195 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はなし	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	京王堀之内駅北方850 m	法令 2 中専(70,200)準防高度(2種)地区計画等
	地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状で推移していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層一般住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	156,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	66,100 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	同一需給圏は京王相模原線沿線から徒歩圏内で区画整然とした街区を中心とした住宅地域である。需要者の属性は30~40代の第一次取得者層が中心で市内でも比較的人気が高いため、高額物件を含めて戸建住宅を中心とした需要は底堅い。市場の中心価格帯は45~55坪前後、土地3,000万円前後、新築建売分譲で4,000万~5,000万程度で取引されている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は戸建住宅を中心とした住宅市場の実態を反映した価格が求められた。一方、収益価格はアパート等の賃貸収入を基に査定された価格であるが、駅近物件に比べて賃料水準が弱いことから低位に求められた。従って、取引実態を反映した事例から適正に求められた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 39					154,000	地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 +2.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 156,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [104.0]	100 [98.9]	[101.0] 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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	八王子(都) - 51					156,000	地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 +5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 158,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	[101.0] 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 154,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	コロナ禍の影響が薄らいできたものの、ウクライナ情勢や円安による物価上昇等、新たな要因で先行きに不透明感も出始めている。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			(地域要因)	従来から利便性が良く、コロナ禍にあっても旺盛な郊外戸建需要と相俟って地価は上昇傾向。			
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %	(個別的要因)	特段、変動要因はない。			