

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) - 48	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼

鑑定評価額	29,400,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 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]	135,000 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
(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	八王子市大和田町四丁目1827番5「大和田町4-8-8」				地積(㎡)	174	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住居(60,200)準防高度(2種)(その他)(70,200)	
	1:1.2	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	京王八王子1.5km		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 50m、北 0m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡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い	街路	基準方位北6m市道	交通施設	京王八王子駅北東方1.5km	法令規制 1住居(70,200)準防高度(2種)
	地域要因の将来予測	熟成した住宅地域で、地域要因等に特段の変化はないことから、今後も現状で推移していくものと予測される。人気の高い住宅地域ゆえに、地価は今後とも底堅く推移するものと予測される。						
(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	169,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	64,700 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の北東部に位置し、京王八王子駅及びJR八高線北八王子駅も最寄駅とする住宅地域である。地縁性のある一次取得者層を需要中心とし、昨今買換え層も見られる。街区整然とし良好な居住環境から人気が高く、買い需要は底堅い。取引傾向としては、土地2,500万円~3,000万円程度、新築戸建は5,000万円~6,000万円程度の水準と窺える。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は居住環境を重視した個人による取引市場が熟成しており、その取引事例より求められた比準価格は客観性が高く、アパート等賃貸事業を想定した収益価格より規範性が優れている。また、低位に求められた収益価格は、駅近くの賃料水準より低いことが誘因と窺える。従って、説得力のある比準価格を標準として、収益価格を比較考量し、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	八王子 - 21	[101.2]	100	100	[100.0]	169,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 167,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	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 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	100			
(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 165,000 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 八王子 - 21 公示価格 167,000 円/㎡				(地域要因)	人気の高い住宅地域で、コロナ禍があっても旺盛な戸建需要と相俟って地価は上昇傾向。		
	変動率	年間 +2.4%	半年間 +1.2%		(個別的要因)	特段、変動要因はない。		