

# 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) - 50	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 渡辺 昌宏

鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	75,000 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]	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	1.1 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	八王子市諏訪町1 2 2 番 5				地積 (㎡)	165	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) 地区計画等	
	1:1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	北西4 m 私道	水道、ガス、下水	八王子5.1 km		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 130 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4 m 私道	交通施設	八王子駅 北西方5.1 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等
	地域要因の将来予測	低層の戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域であるが、最寄駅から距離があり、特段の地域の変動要因も見受けられず、当面は現状のまま推移するものと予測する。						
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	23,800 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、八王子市内北西部において、最寄駅より距離を有するバス利用の住宅地域である。小規模開発による細分化された建売住宅が多く、需要者の属性は、市内及び隣接市の第一次取得者層が中心である。地価は、概ね横ばい傾向で推移している。当該市場の中心価格帯は、土地で坪 2 0 万円～3 0 万円、新築戸建は 2 0 0 0 万円～2 5 0 0 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	個人の自己利用目的の取引が一般的であり、需要の中心は居住の快適性に着目した自用の一般住宅に対するものである。周辺には土地を有効活用した共同住宅も散見されるが、賃貸を目的とした収益物件の取引はほとんどみられない。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に収益価格を参考にとり、最近の市場動向に十分留意し、周辺標準地・基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準格と格しをた	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 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 68					75,000	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 75,000 円/㎡	[100.0] 100	100	[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 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-						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	100	[ ]	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 75,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(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。		
	- 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 - 68 公示価格 75,000 円/㎡				(地域要因)	特に地域要因の変動は認められない。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		