

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	A & T コンサルティング株式会社
八王子(都) - 52	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫

鑑定評価額	20,600,000 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 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 18 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	八王子市廿里町24番5				地積(㎡)	132	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現況	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)風致地区	
	台形 1:1	住宅 LS 2	一般住宅、アパートが見られる住宅地域	南東4 m 市道	水道、下水	高尾340 m		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 12 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	最寄り駅から至近の開静な住宅地域	街路	基準方位北4 m 市道	交通施設	高尾駅北方340 m	法令 1 低専(40,80)高度(1種)風致地区 規制
	地域要因の将来予測	J R 高尾駅から徒歩圏内の利便性の高い住宅地域として、戸建住宅ばかりでなく賃貸住宅も散見され、今後も比較的堅調な需要が想定される。						
(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 +4.0		
(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	63,300 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西部を中心に最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要の中心は八王子市及び周辺市に地縁のある一次取得層で、バスや鉄道利用によって都心方面や八王子市中心市街地等へ通勤するサラリーマンであるため、最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。更地としては2500万~3000万円程度、新築戸建住宅としては4500万~5000万円程度が需要の中心価格帯である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地の周辺では賃貸住宅が散見されるものの、地域の賃料水準で土地購入からの収益性確保は困難であるため、自用の戸建住宅が大多数を占める状態となっている。そのため、典型的市場参加者である自用の戸建住宅購入者の取引意思を強く反映する比準価格の規範性は高く、収益価格の規範性は劣る。よって、比準価格を標準、収益価格を参考として、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 73	[100.0]	100	100	[104.0]	154,000	地 街路 +1.0 域 交通 -6.0 要 環境 -6.0 因 行政 +4.0 其他 0.0	
	公示価格 140,000 円/㎡	100	[102.0]	[92.8]	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	八王子(都) - 49	[100.7]	100	100	[104.0]	155,000	標 街路 0.0 域 交通 -14.0 化 環境 +1.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 135,000 円/㎡	100	[101.0]	[90.3]	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/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染拡大による経済低迷から持ち直しの動きがみられるも、物価高騰などにより先行き不透明感は続いている。		
	- 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〕	J R 高尾駅から徒歩圏内の比較的利便性の高い住宅地域として安定的な需要が見込まれる。	
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %		〔個別的要因〕		特段の変動要因はない。	