

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月4日 提出
八王子（都） - 53 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定											
八王子（都） - 53		東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 裕幸											
鑑定評価額		41,200,000 円			1 m ² 当たりの価格			210,000 円/m ²								
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) 路線価又は倍率 路線価	[令和4年1月] 165,000 円/m ²							
(2) 実地調査日		令和4年6月20日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率 倍率種別							
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市初沢町1293番1					②地積(m ²)	196 ()	⑨法令上の規制等						
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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)						
	1:1		住宅W2		住宅、店舗、アパート等が混在する既成住宅地域		北5.5m市道	水道ガス下水	高尾350m	(その他)(70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲 東 120m、西 80m、南 40m、北 50m		②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等 間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 195 m ² 程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街路	基準方位 北5.5m市道	交通	高尾駅南東350m	法令規制	1住居(70,200)準防高度(2種)						
⑤地域要因の将来予測		一般住宅の他、アパートも見られる住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用的判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	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 210,000 円/m ²														
	収益還元法	収益価格 100,000 円/m ²														
	原価法	積算価格 / 円/m ²														
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、市内のJR中央線若しくは京王高尾線各駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者は都心方面へ通勤する所得水準のやや高いサラリーマン世帯が中心である。本件地域は最寄り駅との接近性が非常に高く、街路条件、環境条件も良好な住宅地域である。特に、「高尾」駅は始発駅であるため、都心への通勤世帯からの人気が高く、地価も上昇基調である。なお、中心価格帯は、1,500 m ² 程度の土地で3,000万円~3,500万円である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び周辺地域において、アパート等の賃貸物件も見られるが、賃貸市場は成熟しておらず収益価格は低位に試算された。当該地域における地価は、戸建住宅敷地としての自己使用を前提とした需要と供給のバランスを中心に形成されており、相対的に比準価格の規範性が高いものと判断した。よって、市場の実勢を的確に反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、指定基準地等との均衡にも十分留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 八王子 - 73		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 -1.0						
	公示価格 140,000 円/m ²		[100] [100] [100] [100]	[100] [65.4] [100] [100]	[100] [100] [100] [100]	[100] [100] [100] [100]	交通 0.0	交通 -5.0								
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 八王子（都） - 49		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 -29.0						
	前年指定基準地の価格 135,000 円/m ²		[100.7] [100] [101.0]	[100] [64.3] [100] [100]	[100] [100] [100] [100]	[100] [100] [100] [100]	画地 +2.0	行政 0.0								
(10) 対象標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 206,000 円/m ²		③ 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		市内の住宅地に関しては、立地条件による優劣はあるものの、総じて回復傾向が認められる。										
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -			[地域要因]		高尾駅から徒歩圏内の住宅地については人気が高く、地価も上昇傾向である。										
	公示価格 - 円/m ²			[個別的原因]		地域内では、ほぼ標準的な画地であり、市場競争力等も普通である。なお、個別的原因に変動はない。										
	② 変動率 年間 +1.9 %	半年間 %														