

# 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	ローツェ不動産鑑定
八王子(都) - 57	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格			1.4 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	八王子市檜原町5 5 5 番4				地積 (㎡)	202	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)	
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅、店舗等が混在する都道沿いの地域	北西14 m 都道	水道、下水	八王子5.2 km	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 35 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 4 m 都道	交通施設	八王子駅 北西方5.2 km 法令 2 中専 (70,200) 準防高度(2種)	
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	20,400 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の幹線道路、準幹線道路及びバス通り沿いの住商混在地域のほか、八王子西北部郊外で幹線道路背後の住宅地域。背後地の影響を受け、需要の中心は低層住宅用途であるものと思料される。住宅用途の場合には30～50坪程度の規模の土地で1000～1500万円程度、新築戸建住宅は2500～3000万円程度が取引の中心と把握される。尚、周辺には店舗等も見られるが、駅から遠く、繁華性も低いことから当該用途の需要は少ない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅と店舗等が混在する地域であり、店舗等も周辺では見られるが、当該用途を前提とした売買需要は極めて少なく、当該地域の価格形成に資する利用用途とは言えない。当該地域は自用目的の住宅用途の土地利用が支配的であり且つ、対象地も自用の住宅用途として利用されていることから、比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地や標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格しをた	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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	八王子 - 88	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.1]	[100.0] 100	102,000		
(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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +17.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	八王子(都) - 23	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [118.2]	[100.0] 100	102,000		
(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 102,000 円/㎡		価格変動形成要因の	一般的要因	供給面での制約や原材料価格の上昇、金融資本市場の変動等による下振れリスクに十分注意する必要がある。			
	- 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	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 %				個別的要因		特段の変動要因はない。		