

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) - 60	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼

鑑定評価額	28,400,000 円	1㎡当たりの価格	148,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 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		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	八王子市南大沢四丁目39番16				地積 (㎡)	192	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	
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m 市道	水道、ガス、下水	南大沢1.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m		標準的使用	低層戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模 190 ㎡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	標準方位北 6 m 市道	交通施設	南大沢駅南西方1.4 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	地区計画等に基づいて区画整然とした中規模住宅地域を形成しており、今後も現状で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地				(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	148,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 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、京王相模原線沿い徒歩圏内の住宅地域である。人気の沿線ゆえに都心への通勤者など一次及び二次取得者の需要が根強い。区画整然とした街区で居住環境も良好なことからコロナ禍含め市況不安にも拘らず需要は底堅い。土地取引は少ないものの中心価格帯は2,500万円～3,500万円程度、新築戸建住宅の価格帯は5,000万円～5,500万円程度、中古戸建需要も見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住を目的とした取引が中心で、同様な取引事例を収集し、取引事例比較法を適用した。当該地域は地区計画等の規制により共同住宅の建築が制限されており、賃貸需要も乏しいため収益還元法に基づく価格は断念した。従って、市場の実態を反映した取引事例から適正に求められた比準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏まえ、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 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 81	[100.4]	100	100	[100.0]	149,000	地 街路 0.0 交通 +9.0 環境 +16.0 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 188,000 円/㎡	100	[100.0]	[126.4]	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 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	
	八王子(都) - 51	[101.3]	100	100	[100.0]	148,000	地 街路 0.0 交通 +2.0 環境 -2.0 行政 +6.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 158,000 円/㎡	100	[102.0]	[106.0]	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 147,000 円/㎡		価格変動形成要因	〔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 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	人気のある最寄駅から徒歩圏内住宅地でコロナ禍にあっても旺盛な郊外戸建需要と相俟って地価は若干の上昇傾向。		
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %	〔個別的要因〕		特段、変動要因はない。		