

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	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-61	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男
鑑定評価額	29,300,000 円	1㎡当たりの価格	130,000 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1日	(6)路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	八王子市大塚1518番2外				地積 (㎡)	225 ()	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)				
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	西4.5m市道	水道、ガス、下水	大塚・帝京大学 360m	(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 50 m	標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 13.5 m、規模 230 ㎡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、4.5 m市道	交通施設	大塚・帝京大学駅 南方360m	法令規制	1低専 高度(1種) 地区計画等 (40, 80)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域として成熟しており、特に変動要因はなく、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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	130,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	57,500 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	対象基準地は京王相模原線「多摩センター」駅からは約1.5kmで、同一需給圏はモノレール沿線の駅以外に京王相模原線の各駅を最寄り駅とする住宅地域も含まれる。主な需要者は一次取得者が中心で、一部買換層も含まれる。八王子市の旧市街地と異なり需要者は他市からも多く見受けられ、需給は比較的安定している。需要の中心価格帯は150㎡程度の土地で2000万円～3000万円程度、新築戸建住宅で4000万円～5000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件は従来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を考慮しているもので、土地を含んだ投資採算性を考慮していないケースも多く、収益性より居住快適性を反映して価格形成されている住宅地域であるため、収益価格は低く試算されたものと思慮する。本件では取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、さらに前年価格、周辺公示地基準地や指定基準地等の均衡に考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	八王子-114		[100.6] / 100	100 [102.0] / [108.0]	100 [102.0] / 100	131,000				
	公示価格	141,000 円/㎡									
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -6.0 環境 +21.0 行政 +6.0 その他 0.0
	八王子(都)-51	[101.3] / 100		100 [102.0] / [123.0]	100 [102.0] / 100	130,000					
	前年指定基準地の価格	158,000 円/㎡									
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因]		コロナ禍の影響は薄れ、経済活動が戻りつつある。テレワークの影響等から駅近地域は需要が活発であるが、遠い地域は低迷している。					
	継続 新規			[地域要因]		モノレール駅から比較的近い既存住宅地域である。住環境は周辺から比べてやや劣るが、宅地需要は比較的堅調に推移している。					
	前年標準価格 128,000 円/㎡			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	-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/㎡										
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %								