

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都) - 62	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 山本 慎太郎

鑑定評価額	17,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	114,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	八王子市中野町 2 7 4 0 番 1				地積 (m ²)	150	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 中専 (60,200) 準防高度(2種) (その他) (70,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 2	住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域	南東 16 m 市道	水道、下水	八王子 4.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 70 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 10 m、			規模	150 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 1.6 m 市道	交通施設	八王子駅 北西方 4.5 km	法令 1 中専 (70,200) 準防高度(2種) 規制	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの住商混在地域であり、当面は現状のまま推移すると予測される。						
(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	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	39,700 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、主に八王子市北西部のバス便の住宅地域及び幹線道路沿いの住商混在地域である。郊外の住商混在地域における店舗需要は、大型店が出店可能な大規模な画地に限定される傾向があり、小規模な画地に対する店舗需要は低迷しているため、主な需要は住宅地としての需要となり、市内の一次取得者が主たる需要者である。土地は 1,500 万円 ~ 2,000 万円程度、新築戸建で 3,000 万円 ~ 4,000 万円程度が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、幹線道路沿いの住商混在地域であり、マンション、アパート、店舗等の賃貸物件も多く見られるが、採算性を確保するには至っておらず収益価格は低位に試算された。自用目的での取引が中心であり、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、さらに地価公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 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	
	公示価格 110,000 円 / m ²	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	114,000		
(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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 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 113,000 円 / m ² - 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			価格変動形状要因	景気は、新型コロナウイルス感染症による影響が緩和されつつある中、回復に向かっており、住宅地は、若干の上昇傾向で推移している。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %						個別的要因に変動はない。