

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) - 68	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通

鑑定評価額	33,600,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 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	[令和 4年1月]	135,000 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		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	八王子市北野町580番13				地積(㎡)	194	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	準工(60,200)準防高度(2種)(その他)	
	1:1	住宅W2	一般住宅、マンション、倉庫等が混在する地域	北6m市道	水道、ガス、下水	北野620m	(70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 90m、南 20m、北 60m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16m、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	基準方位 北 6m市道	交通施設	北野駅 北方620m	法令 準工(70,200)準防高度(2種)規制
	地域要因の将来予測	北野駅から徒歩圏内に位置する地域であるが、格別の変動要因もなく、当面は現状を維持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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	102,000 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、JR八王子駅及び京王線各駅を最寄りとする住宅地域及び住宅を中心とした混在地域である。潜在的な需要は住宅用途が有力であり、需要者は一次取得者が中心となっている。近隣地域は、北野駅から徒歩圏内の地域であることから、需給関係は比較的安定している。需要の中心的な価格は、土地は規模30坪前後で50~80万円/坪程度で、新築戸建住宅は総額で3000~4000万円程度であるものと思料される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、北野駅から徒歩圏の地域であり、一般住宅、共同住宅のほか倉庫等も混在しているが、潜在的な需要を反映し、自用の住宅用途の取引が中心となると考えられる。よって、典型的な需要者は、不動産の市場性等を重視して意思決定をすることから、これらの要因を適切に反映する比準価格は市場適合性が高い。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地及び標準地との検討も踏まえ、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/㎡)	内訳	街路 0.0 地 街路 +1.0
	標準地番号 八王子 - 26						標準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	公示価格 225,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [104.0]	100 [125.7]	[100.0] 100	173,000	化 環境 0.0 要 環境 +22.0	
							補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(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/㎡)	内訳	街路 0.0 地 街路 +1.0
	八王子(都) - 46						標準 交通 0.0 域 交通 +7.0	
	前年指定基準地の価格 281,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [164.8]	[100.0] 100	173,000	化 環境 0.0 要 環境 +54.0	
							補 画地 0.0 因 行政 -1.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(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 171,000 円/㎡			価格変動形状要因	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							
	変動率	年間 +1.2%	半年間 %					