

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	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
八王子(都) - 69	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 渡辺 昌宏

鑑定評価額	4,710,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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	八王子市上川町 1 7 4 8 番 1				地積 (m ²)	144	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	「調区」(40,80) (その他) 都立公(普通) 土砂警戒	
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域	南西 4 m 市道	水道、下水	八王子 10 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、			規模	170 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 4 m 市道	交通 八王子駅 北西方 10 km	法令 規制	「調区」(40,80) 都立公(普通) 土砂警戒	
	地域要因の将来予測	農地や山林が多い地域である。最寄駅からの距離もあり、交通便利性等の環境条件も劣るため、開発も進まず、当面、現状のまま推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 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、八王子市北西部の市街化調整区域及びその周辺のバス利用の住宅地域である。需要者は、主に当該地域に地縁性を有する個人であると思われる。市街化調整区域は、不動産取引が少ないため地価相場も形成され難いが、地価水準は、市街化区域の住宅地の価格水準と比べて低い傾向にある。また、当該地域は土砂災害による危険性もあり、需要は減少傾向にあるが、地価は 3 万円 / m ² 台前半程度と横ばい若しくはやや下落傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は市街化調整区域に存しており、農家住宅や在来住宅が多く、利便性等の観点からも、アパート等の賃貸事業を行うことは難しい地域で、市場による賃料水準も形成されていないことから、収益還元法の適用は断念した。取引事例比較法の適用に当たっては、地域性が類似する取引事例を採用し適正に求めた。以上より、現実の不動産市場から得た客観的な価格である比準価格を標準とし、標準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) 公価表示価格と格しをた	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 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +4.0 域 交通 +3.0 要 環境 +8.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 八王子 - 105	[99.7]	100	100	[104.0]	32,600		
	公示価格 36,400 円 / m ²	100	[100.0]	[115.7]	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +4.0 域 交通 +3.0 要 環境 +8.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	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 33,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 不動産市況は概ね堅調であるが、円安によるインフレの懸念もあり、先行きには慎重な姿勢もみられる。				
	- 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 / m ²			〔 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 -0.9 %	半年間 %	〔 個 別 的 要 因 〕 個別的要因に変動はない。				