

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	A & T コンサルティング株式会社
八王子(都) - 70	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫

鑑定評価額	6,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,000 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 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 18 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	八王子市西寺方町 5 6 3 番 9 2				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		「調区」 1 低専 (30,50) 高度(1種) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	既存の一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	南東 4 m 市道	水道、ガス、下水	高尾 4.8 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	高尾駅北西方 4.8 km	法令	「調区」 1 低専 (30,50) 高度(1種) 規制		
	地域要因の将来予測	調整区域内の比較的古い住宅地域で、地域要因に変化はなく、今後もこのまま推移すると予想される。							
(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	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	45,000 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で、最寄駅からバス利用かつ傾斜地等でやや利便性の劣る住宅地域である。需要の中心は八王子市及び周辺市に地縁のある一次取得層で、バスと鉄道利用によって都心方面や八王子市中心市街地等へ通勤するサラリーマンであるため、最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。土地は坪 1 5 万円前後、新築建売市場では総額 2 5 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模の自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域である。そのため、典型的な市場参加者である自用の戸建住宅購入者の取引意思が強く反映された売買市場における価格を体現している比準価格の規範性は高い。一方、付近に賃貸住宅は殆どないため賃貸市場は未成熟と判断して収益価格は不採用とした。よって、比準価格を標準とし、公示価格等との検討も踏まえ、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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +3.0 域 交通 -3.0 要 環境 +25.0 因 行政 +18.0 其他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 48								
	公示価格 66,200 円 / m ²	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [147.4]	[104.0] 100	44,900			
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	-								
	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 45,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	新型コロナウイルス感染拡大による経済低迷から持ち直しの動きがみられるも、物価高騰などにより先行き不透明感は続いている。				
	- 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 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	JR 高尾駅からバス圏の調整区域内に存する古い分譲地域であるため、需要は限定的で、地価も低位に推移している。			
	変動率	年間 0.0 % 半年間 %		〔 個 別 的 要 因 〕		特段の変動要因はない。			