

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	中澤不動産鑑定事務所
八王子(都) - 71	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 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 3 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.5 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	八王子市高月町1237番5				地積(㎡)	208	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅のほか農地等が見られる地域	北東7.2m都道	水道、下水	東秋留1.5km		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 30m、北 30m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域内、幹線道路沿いに立地する住宅地域	街路	北東方7.2m都道	交通施設	東秋留駅南東方1.5km	法令規制「調区」(40,80)都立公(普通)
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内、既存の住宅地域であり、今後も現状で推移していくものと予測される。						
(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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 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	同一需給圏は八王子市北部における市街化調整区域を中心として、隣接する市街化区域のうち住居系に係る地域も代替関係に。農家集落の特性を有しているため、住宅としての熟成度は低い。同地域内地縁性のある一次及び二次取得者が需要の中心、大規模開発等による供給も少ないため、当該不動産市場は大きな価格変動は見られない。中心価格帯は土地200㎡程度で1千万円、戸建住宅は個性が強ク2千万円～3千万円程度と窺える。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	八王子市内の市街化調整区域の取引事例のほか、隣接する地域における価格牽連性のある適正な取引事例から求めた比準価格は実証的で説得力がある。一方、収益価格は賃貸需要が見込めない地域であることから断念した。以上から、比準価格を中心とするものとし、公示価格を規準とした価格との均衡も得られていることも踏まえ、昨今の不動産市況も鑑みて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	標準地番号 八王子 - 63						準 交通 0.0 域 交通 -5.0	
	公示価格 36,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [67.3]	[100.0] 100	53,600	化 環境 0.0 要 環境 -27.0	
							補 画地 0.0 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 街路 0.0 地 街路 -3.0	
	-						準 交通 0.0 域 交通 -5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		化 環境 0.0 要 環境 -27.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(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 53,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的要因〕	コロナ禍の影響が薄らいできたものの、ウクライナ情勢や円安による物価上昇等、新たな要因で先行きに不透明感も出始めている。			
	- 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/㎡				〔地域要因〕	市街化調整区域内の住宅地で、コロナ禍でも戸建需要が旺盛な市街化区域と異なり、変動要因もないため横這いで推移。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕		特段、変動要因はない。		