

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	和久不動産鑑定
八王子(都) - 72	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 和久 裕司

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 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 4 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格			1.3 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	八王子市上恩方町1003番3				地積(㎡)	162	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)土砂警戒	
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が散在する山間の住宅地域	南西7 m 都道	水道	高尾7.7 km		
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 30 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 165 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	一部が土砂災害警戒区域にかかる。	街路	標準方位 北、7 m 都道	交通施設	高尾駅 北西方7.7 km 法令「調区」(40,80)土砂警戒 規制	
(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	33,300 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、八王子市の北西部の鉄道駅のない山間部の集落地域である。需要者の中心は地縁性のある個人で、需要は限定的である。取引は少なく需要の中心価格帯は判定できない。利便性や住環境等の選好性から市場の二極分化が進行しており、また、令和4年4月の都市計画法の改正に基づく開発審査基準の改訂により、土砂災害警戒区域に指定されている区域を含む地域は、さらに需要者の取引対象とはなりにくい圏域になっていくと推察される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域の戸建住宅が中心の集落であり、地域的に賃貸事業目的の需要者にとっては投資採算性について経済合理性を欠くため収益還元法は非適用とした。自己利用目的の需要者が中心の地域であり、市場性を反映した比準価格が説得力を充分有すると判断し、比準価格を標準に、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)公称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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 +1.0 因 行政 +10.0 其他 0.0
	八王子 -105 公示価格 36,400 円/㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [113.3]	[104.0] 100	33,300		
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	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/㎡	[] 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 33,900 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスの影響からの回復が期待されるが、ウクライナ情勢等による原材料の上昇や供給の制約が経済の下振れリスクである。			
	- 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 円/㎡				〔地域要因〕	市街化調整区域で土砂災害警戒区域を含むため、本年4月の開発審査基準の改訂により開発等は抑制される可能性がある。		
変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		