

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 | 株式会社西東京不動産鑑定所 |
| 八王子(都) 3 - 1 | 東京都 | 多摩第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 山本 慎太郎 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 28,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 19,000 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] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 4年 6月 19日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率 | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価 | | | | | |

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 | 八王子市加住町一丁目39番外 | | | | 地積(㎡) | 1,472 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 土地の利用の現況 | 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 | 1低専(40,80)高度(1種) (その他)土砂警戒 | |
| (2) 近隣地域 | 不整形 | 畑 | 畑が多く見られる平坦な宅地見込地地域 | 南西2.7m未舗装道路、三方路 | - | 八王子5.7km | | |
| | 1:1.5 | | | | | | | |
| | 範囲 | 東 80m、西 100m、南 100m、北 80m | | 標準的使用 | 畑地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 30m、奥行 約 50m、規模 1,500㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| 地域的特性 | 特記事項 | 地域の南側の一部が土砂災害警戒区域に含まれている。 | 道 | 2.7m未舗装道路 | 交通施設 | 八王子駅北西方5.7km | 法令 1低専(40,80)高度(1種)規制 土砂警戒 | |
| 地域要因の将来予測 | 周辺は畑が多く見られる平坦な宅地見込地地域である。最寄り駅からは距離があり、宅地開発条件等に変化はなく、当面は現況のまま推移するものと予測される。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 現状の畑地(宅地見込地) | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 19,000 円/㎡ | | | | | |
| | 控除法 | 控除後価格 | 18,700 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、八王子市及び隣接市も含む宅地見込地地域である。宅地見込地は、造成の難易度や有効宅地化率等の個別性による価格形成要因の影響が大きいことから、標準的な地域の価格水準の把握は困難である。造成後の宅地に係る需要者は、市内及び隣接市へ通勤する給与所得者等の一次取得者が典型的である。周辺の宅地については、土地は規模40~50坪程度で総額1,000万円前後、新築戸建住宅で総額2,500万円程度が標準的である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法と控除法を適用した。比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する適切な事例を採用しており、市場の実勢を反映した適正な価格である。控除法による価格は理論的な価格であるが、手法の特性上、想定要素を多く含み、相対的信頼性に劣る。従って、比準価格を重視し、控除法による価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、八王子市内において規準とすべき標準地等がないので、公示価格からの検討は断念した。 | | | | | | | |
| (8) 公示価格を規準 | 標準地番号 | 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/㎡) | 内訳 | |
| | 公示価格 | []/100 | 100/[] | 100/[] | []/100 | | 標準化補正 画地 行政 其他 | |
| (9) 対象基準地からの検討 | 対象基準地の検討 | | | 価格状況 要因の変 | (一般的要因) | 景気は、新型コロナウイルス感染症による影響が緩和され持ち直しの動きが見られつつあり、住宅地は概ね横這い程度で推移している。 | | |
| | 前年基準地 | 新規 | | | (地域要因) | 交通接近条件が劣る宅地見込地地域であり、特段の変動はみられない。 | | |
| | 前年標準価格 | 円/㎡ | | | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 | | |
| | 変動率 | | | | | | | |
| | 年間 | % | | | | | | |