

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) 9 - 1	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 和久 裕司

鑑定評価額	172,000,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 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 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	130,000 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		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	八王子市高倉町2 1 番 8				地積 (㎡)	1,062	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	準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他) (70,200)	
	1:1.2	倉庫兼事務所 RC 3	中小事務所、事業所等が建ち並ぶ工業地域	北西 18 m 市道	水道、ガス、下水	北八王子540 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 0 m、南 140 m、北 30 m		標準的使用	工場・事業所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない	街 1 8 m 市道	交通 北八王子駅北東方540 m	法令 準工 (70,200) 準防 高度(2種)			
	地域要因の将来予測	準幹線道路沿いの事業用地であり、地域要因に特段の変動は認められず、今後も現状を維持したまま推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	工場・事業所地				(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	165,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,900 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、八王子市の北東部及び西多摩地域の工場・事業所等が混在する地域である。需要者の中心は工場・事業所等を自己使用することを目的とする市内及び周辺市の事業者であるが、規模によっては全国展開している企業等もある。昨今工業地の取引は供給よりも需要が多く、広幅員で立地条件の良い優良物件は取引期間が短い。土地は坪 5 0 万円くらいが需要の中心価格帯となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工場・事業所等が建ち並ぶ工業地域であり自己利用目的の需要者が中心であるため、収益目的が本来の取引は少なく収益性よりも費用性・市場性が重視される。よって、市場参加者が重視する左記の価格形成要因に基づく市場性を反映した取引事例から試算された比準価格が説得力が高いと判断し、市場の特性に適合している比準価格を標準に収益価格を比較考量し、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/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 八王子 9 - 1	[101.2]	100	100	[100.0]	162,000	地 街路 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -21.0 因 行政 -1.0 其他 0.0	
	公示価格 128,000 円/㎡	100	[103.0]	[77.4]	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	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 160,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 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〕 中小規模の工場・事業所等が建ち並ぶ準工業地域であり、地域要因に特段の変動はない。				
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				