

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) 9 - 2	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 中澤 信頼

鑑定評価額	860,000,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	80,000 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		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	八王子市石川町2968番9外				地積(㎡)	8,433	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	工専(60,200)準防(その他)	
	1:1.5	倉庫 R C 2F 1B	中規模工場、倉庫等の建ち並ぶ工業団地	北東12m市道	水道、ガス、下水	北八王子500m	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 120m、南 200m、北 300m		標準的使用	工場、倉庫用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 80m、奥行 約 100m、規模 8,000㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	12m市道	交通施設	北八王子駅北東方500m 法令 工専(70,200)準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	工場、倉庫用地				(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	104,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	47,500 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	同一需給圏は隣接する日野市工業団地のほか、立川市、圏央道沿いIC付近物流用地が増えた青梅市、羽村市、瑞穂町等多摩全域にわたる広域な工業地域である。需要者はメーカー等製造、生産工場や物流業者の倉庫利用等を目的とした法人等が中心である。電子商取引の拡大により倉庫及び物流用途の需要は強含みが続いており、地価は上昇傾向で推移している。土地価格は画地規模の大小で格差が異なるが坪35万円前後が中心価格帯と窺える。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域等は主として工場、倉庫等が多い既成工業地域であり、自用工場、事務所、倉庫が多い。従って、賃貸に供されている倉庫等が少ないため賃貸不動産市場が確立しておらず、収益価格は低位に求められた。一方、工場用地等の取引事例及び代替関係にある事例は収集でき、比準価格の信頼性は高い。従って、規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 100,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	102,000		
(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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら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 99,000 円/㎡		価格変動形状形成要因の	〔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 八王子 9 - 2 公示価格 100,000 円/㎡				〔地域要因〕 〔個別的要因〕	E C 市場の拡大で郊外物流用地への需要は続いており、地価水準は強含みの様相にある。 特段、変動要因はない。		
変動率 年間 +3.0 % 半年間 +2.0 %								