

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 3 日提出
八王子(都) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都) - 3	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通 印
鑑定評価額	19,900,000 円		1㎡当たりの価格	151,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		八王子市富士見町 2 6 番 7 「富士見町 3 7 - 1 0 」				地積 (㎡)	(132)	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		1 低専 (50,100) 準防				
	1 : 1.5	住宅 W 2		中小規模の一般住宅が建 ち並び閑静な住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	京王八王子1.8 km		高度(1種) (その他) (60,100)				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 70 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	京王八王子 北東方 1.8 km		法令規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)			
	地域要因の将来予測		既成の住宅地域であり、当面は現状を維持すると予測される。											
(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 151,000 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、八王子市北部の住宅地域である。需要者の属性は、市内及び隣接市の一次取得者層が中心であるが、生活及び交通便利性等がやや劣ることから、需要は旺盛とはいえず、地価水準は横這い傾向で推移している。当該地域の標準的規模は 3 0 ～ 5 0 坪前後で、価格帯として土地は総額で 1 5 0 0 ～ 2 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額で 3 0 0 0 ～ 4 0 0 0 万円が中心と思考される。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は京王八王子駅からバス便等の利用が標準的と認められる旧来からの住宅地域である。対象地に係る立地条件、画地条件、行政的条件を考慮し、その属する市場の特性に鑑みれば、収益還元法は市場適合性が極めて低いことから非適用とした。一方、上記需要者は不動産の快適性、市場性を重視して意思決定するであろうから、当該要因をより良く反映する比準価格を標準とし、指定基準地及び標準地との検討を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 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 訳	標準	街路 0.0	地	街路 0.0		
	標準地番号 八王子 - 111								準	交通 0.0	域	交通 +4.0		
	公示価格 159,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [100.5]	[100.0] 100	151,000		化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	要 環境 -8.0 因 行政 +5.0 その他 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 八王子(都) - 48		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 訳	標準	街路 0.0	地	街路 0.0		
									準	交通 0.0	域	交通 +2.0		
									化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	要 環境 +2.0 因 行政 +5.0 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 151,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が始まったが、飲食店舗への自粛要請は続いており、経済回復は予断を許さない状況にある。								
	- 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					〔地域 要因〕	当該地域は、居住環境の良好な住宅地域であるが、駅接近性に劣り、地価はほぼ横ばい傾向で推移している。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〔個別的 要因〕	特段の変動要因はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率		年間 0.0 %	半年間 %											