

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)-14	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳 印
鑑定評価額	25,000,000 円		1㎡当たりの価格	121,000 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]	97,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		八王子市散田町四丁目968番31 「散田町4-3515」				地積 (㎡)	207 ()	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 (40, 80) 高度(1種)	
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ高台の閑静な 住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	西八王子 1.1km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	地区計画により共同住宅の 建築は不可。		街 路	基準方位北 6 m 市道	交通 施設	西八王子駅 南方1.1km		法令 規制 1低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等	
	地域要因の 将来予測	高台の閑静な住宅地域として街並みはほぼ出来上がっており、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価 は弱含みで推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		低層戸建住宅地				(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	基準価格			121,000 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、ＪＲ中央線の西八王子駅又は京王高尾線のめじろ台駅等を最寄駅とする住宅地域。主な需要者は、同一 需給圏内の在住者または勤労者であり、都心部への通勤者需要もあり一次取得者または二次取得者である。高台の住宅 地域で地区計画の敷地面積の最低限度の規制があるため、駅徒歩圏の平坦な住宅地域と比べて需要はやや弱い。土地価 格の中心価格帯は、画地規模が200㎡程度で総額2500万円程度。新築戸建住宅は3500～4000万円程度。								
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		戸建住宅が建ち並ぶ対象不動産所在地域では自己使用を目的とした取引が中心である。地区計画により共同住宅の建築 ができず、また転勤等により一時的に戸建住宅が賃貸に供される程度で、地価と収益性との関係は稀薄であるため収益 還元法の適用を断念した。基準価格は、類似性の高い取引事例から求めた市場実勢を反映した実証的な価格である。よ って基準価格を標準とし、類似性の高い公示地や指定基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) 公示 価格 とした	規格 標準 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 八王子-10	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 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +11.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 151,000 円/㎡	[99.3] 100	100 [104.0]	100 [118.8]	[100.0] 100	121,000				
(9) 指定 から の検 討	指定 基準 地の 検討	指定基準地番号 八王子(都)-47	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 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +6.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格 142,000 円/㎡	[99.3] 100	100 [104.0]	100 [112.4]	[100.0] 100	121,000				
(10) 対象 基準 地の 前	年 標準 価格 等か の検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 122,000 円/㎡		価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 新型コロナウイルス感染症の地価への影響は、地域や価格帯 によってマイナスとプラスの程度に差が生じている。						
		-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 公示価格 円/㎡			[地 域] 高台の区画整然とした住宅地域として、地域要因に大きな変 動はなかった。						
		変動率 年間 -0.8 % 半年間 %			[個 別 的] 個別的要因に変動はない。						