

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日 提出
八王子（都）－ 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう不動産鑑定士事務所
八王子（都）－16	東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士 佐藤幸秀 印
鑑定評価額	31,400,000 円		1㎡当たりの価格	190,000 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]	150,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 16 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市台町二丁目 9 9 番 1 9 「台町 2－2 0－4」				②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防 高度 (2 種) (その他) (70, 200)		
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか共同 住宅等が見られる住 宅地域		南西6m市道	水道 ガス 下水	西八王子 900m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、 奥行 約 16.0 m、 規模 160 ㎡程度、 形状 長方形									
	④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	西八王子駅南東 900m		法令 規制	2 中専(70, 200) 準防 高度 (2 種)
	⑤地域要因の 将来予測	既成の住宅地域で地域要因に特段の変動要因はみられないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 197,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 98,900 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	同一需給圏は主に西八王子駅を駅勢圏とした低層住宅地域である。需要者は都心方面への通勤者等で 3 0～4 0 代の一次取得者層が中心である。駅徒歩圏内の平坦地で、街区も整っており、住宅需要は比較的安定している地域である。新型コロナウイルス感染症の影響は今のところ限定的であり、地価は概ね横ばい傾向である。需要の主な価格帯は、土地は 2 0 0 0 万円台後半、新築戸建住宅は 3 5 0 0 万円～4 5 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には地主等による賃貸物件も見られるが、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保がやや困難な地域である。現在は賃貸目的の新規土地取引は少なく、自用の戸建住宅の取引が中心となって地価が形成されている状況で、地価に対する収益価格の影響は少ない。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場動向に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 八王子 - 69		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の 規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 215,000 円／㎡		[100] 100	100 [102.0]	100 [116.5]	[104.0] 100	188,000				
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 八王子 (都) - 46		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地の 比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +12.0 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 281,000 円／㎡		[100] 100	100 [100]	100 [152.7]	[104.0] 100	191,000				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 190,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響に引き続き留意する必要があるが、市内住宅地の地価は全体的に概ね横ばい乃至微減傾向である。						
	①-2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] 西八王子駅に近く利便性の比較的良好な住宅地域である。既成住宅地域で地域要因に特段の変化はみられない。地価は概ね横ばい傾向。						
					[個別的要因] 個別的要因に変化はない。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								