別記様式第６

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)-20　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-20	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　足立　和男　　印

鑑定評価額	28,200,000 円	１㎡当たりの価格	173,000 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　1日	(6)路線価	[令和　3 年 1月]	140,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　3年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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	八王子市南大沢一丁目１５番３４			②地積 (㎡)	163 ( )	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) (地区計画等) (70, 200)
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかに共同住宅が見られる住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	南大沢 950m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　30　m、北　0　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　8.5 m、奥行 約　19.1 m、規模　165 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：基準方位北、６ｍ市道	交通施設：南大沢駅950m
		法令規制：２中専 高度2種 (地区計画等) (70, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	大きな変動要因はなく、現状のまま推移すると予測する		

(3) 最有効使用の判定	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	174,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	125,000 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	同一需給圏は市内の京王相模原線の各駅を最寄り駅とする住宅地域で、主な需要者は地縁性を有する個人が主体で、東京都心への通勤者等が考慮できる。一部買換層も含まれ、八王子市の旧市街地と異なり需要者は他市からも多く見受けられ、需給は比較的安定している。需要の中心価格帯は１５０㎡程度の土地で２５００万円～３０００万円程度、新築戸建住宅で４０００万円～５０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件は従来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を考慮しているもので、土地を含んだ投資採算性を考慮していないケースも多く、収益性より居住快適性を反映して価格形成されている住宅地域であるため、収益価格は低く試算されたものと思慮する。本件では取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、さらに前年価格、周辺公示地基準地や指定基準地等の均衡に考慮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-81	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							
	公示価格 185,000 円/㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[112.4]	[104.0]/100	171,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+15.0
								画地	0.0		行政	-6.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 八王子(都)-51	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							
	前年指定基準地の価格 159,000 円/㎡	[99.4]/100	100/[102.0]	100/[94.1]	[104.0]/100	171,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	-3.0
								画地	+2.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　171,000 円/㎡ 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/㎡ ②変動率　年間　+1.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナ感染症が地価に与える影響は住宅地においては特に見られず、東京都心からの需要も認められ、駅に近い地域は強含み。 [地域要因] 区画・街路事情等は良好な住宅地で一部共同住宅もみられ、駅から徒歩圏であり区画も整然とし需要は比較的堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。