

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）	ー22	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	8,540,000 円		1㎡当たりの価格	64,200 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]	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	1.1 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		八王子市川口町1 6 2 0 番 3				②地積 (㎡)	133 ()		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		1 低専 (40, 80) 高度(1 種)			
	1:1	住宅 W 2	中小規模の戸建住宅 が多い郊外の住宅地 域	南西4.5m市道	水道 ガス 下水	八王子 6.7km		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 70 m、北 50 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、 奥行 約 12.0 m、 規模 130 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形									
	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 4. 5 m市道	交通 施設	八王子駅北西 6.7km		法令 規制	1 低専(40, 80) 高度(1 種) 地区計画等
	⑤地域要因の 将来予測	郊外の既存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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 64,200 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西部で、交通や生活利便性等がやや劣るバス利用の戸建住宅地域である。主な需要者は市内や多摩地域内での就労者で、地縁性を有する一次取得者層が中心である。供給はパワービルダー等の小規模開発による建売住宅が散見される。新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であるが、住宅需要が強い地域ではなく、地価は引き続き微減傾向である。需要の主な価格帯は、土地が1 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅は2 0 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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郊外の住宅地域である。賃貸目的の新規土地取引は極めて少なく、収益価格の地価への影響はほとんどみられない。地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保が困難な地域で、経済合理性を欠くため収益価格の試算は行わなかった。市場性を適正に反映した比準価格を標準とし、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場動向に十分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 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 の標準価格 (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 0.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 八王子 - 51										
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	八王子（都） - 50										
(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 64,500 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[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] 利便性の劣るバス利用の住宅地域であり、地域要因に特段の変化はみられない。住宅需要の強い地域ではなく、地価は微減傾向。						
					[個別的要因] 個別的要因に変化はない。						
②変動率		年間 -0.5 %	半年間 %								