

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)-25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段都市鑑定
八王子(都)-25	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一 印
鑑定評価額	22,800,000 円		1㎡当たりの価格	149,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 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			
(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		八王子市狭間町 1 7 5 2 番 5				地積 (㎡)	153 ()	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 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	台形 1.5:1	住宅 W2		一般住宅の中にアパ ート等が見られる住 宅地域		西4m市道	水道、 ガス、 下水	高尾 800m		(その他) (70, 160)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 50 m						標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 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 4 m市道	交通 施設	高尾駅 南東方800m		法令 規制	1 中専 (70, 160) 準防 高度(2種)		
	地域要因の 将来予測		一般住宅のほか共同住宅も見られる駅徒歩圏内の住宅地域であるが、地域要因に大きな変動要因は見当たらないため、 当面は現状維持にて推移するものと予測される。										
(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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				149,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格				69,100 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内において J R 中央線、同横浜線、京王高尾線沿線の最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域である。 主たる需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、自己利用目的の取得を検討する都心への通勤者等である。交通利便性 に恵まれており、需給は比較的安定している。中心となる価格帯は土地で 2 , 0 0 0 万円 ~ 3 , 0 0 0 万円、新築戸建 住宅で 3 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 5 0 0 万円である。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域はアパート等も見られるが、戸建住宅が中心の住宅地域であり、取引では収益性よりも居住の快適性や利便性 が重視される。取引事例比較法の適用に当たっては住環境等で類似性の認められる住宅用地の事例を選択し、要因比較 も適切な水準内にあるため、市場の実勢を反映した比準価格を求めることができた。従って、比準価格を重視し、収益 価格は参考に留め、更に周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 規 格 と し た 価 格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +4.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	八王子-92 公示価格 143,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.7]	[102.0] 100	149,000						
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	指定基準地番号		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	八王子(都)-49 前年指定基準地の価格 136,000 円/㎡		[99.3] 100	100 [101.0]	100 [92.1]	[102.0] 100	148,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 149,000 円/㎡ -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/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的 要 因]	新型コロナウイルス感染症の影響により、景気の先行き不透明感 は依然として強く、住宅地の地価は横ばい乃至下落基調で推移している。						
						[地 域 要 因]	戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、地域要因に 特段の変動は認められないため、当面は現状維持での推移と予測される。						
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
変動率 年間 0.0 % 半年間 %													