

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

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） - 33	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	9,400,000 円		1㎡当たりの価格	71,200 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] 路線価又は倍率	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		倍率種別	1.1 倍
(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		八王子市元八王子町二丁目 1 1 5 8 番 1 0				②地積 (㎡)	132 ()	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)			
	1:2	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	北東4m市道	水道 ガス 下水	高尾 2.4km		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 70 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 135 ㎡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 4 m市道	交通施設	高尾駅北 2.4km	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	郊外の既成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		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 71,200 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	同一需給圏は高尾駅及び西八王子駅を駅勢圏とする郊外の住宅地域で、バス利用が中心の交通、生活利便性等がやや劣る地域である。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、需要の弱い地域で、地価は微減傾向。土地は1 0 0 0万円前後、建売は2 0 0 0万円台前半が需要の中心的な価格帯である。										
(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あり、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) 公示価格を標準とした価格	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 八王子 - 97							交通 0.0		交通 0.0	
	公示価格 69,900 円/㎡	[99.8] / 100	100 [101.0]	100 [99.0]	[101.0] / 100	70,500		環境 0.0		環境 -1.0	
(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	地域要因	街路 0.0
	八王子 (都) - 50							交通 0.0		交通 -4.0	
	前年指定基準地の価格 75,500 円/㎡	[99.3] / 100	100 [101.0]	100 [104.6]	[101.0] / 100	71,700		環境 0.0		環境 +9.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		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。					
	前年標準価格 71,500 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。					
	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			[個別的要因]		個別的要因に変化はない。					
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
②変動率		年間 -0.4 %	半年間 %								