

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）－ 34 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）－34	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	13,700,000 円		1㎡当たりの価格	82,200 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	66,000 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		倍率種別	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		八王子市大楽寺町 4 5 6 番 1 4				②地積 (㎡)		167 ()		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	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南4m市道	水道 ガス 下水	八王子 4.9km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 45 m、北 30 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 13.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 167 ㎡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 m市道	交通施設	八王子駅北西 4.9km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)		
	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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		82, 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に広が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、地価は引き続き微減傾向。需要の主な価格帯は、土地が 1 0 0 0 万円台前半、新築戸建住宅は 2 0 0 0 万円台である。											
(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	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	地域要因	街路 +3.0	
	標準地番号 八王子 - 43							交通 0.0		交通 0.0		
(9) 指定基準地	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 75, 500 円／㎡	[99.8] / 100	100 [100]	100 [113.3]	[105.0] / 100	82, 200		画地 0.0				
(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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
	前年標準価格 82, 500 円／㎡							その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 -							交通 0.0		交通 -1.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -0.4 %	半年間 %	③変動状況		④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。					
	公示価格 円／㎡			⑤個別的要因		個別的要因に変化はない。						