

## 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) - 44 宅地-1

|             |              |        |          |                    |
|-------------|--------------|--------|----------|--------------------|
| 基準地番号       | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | A & T コンサルティング株式会社 |
| 八王子(都) - 44 | 東京都          | 多摩第7   | 氏名       | 不動産鑑定士 除村 武夫 印     |
| 鑑定評価額       | 23,500,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 102,000 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] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 18 日 | (5)価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 | 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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                |                              | 八王子市寺田町 1 3 番 2 0                                                            |         |                 |          |                                                                  | 地積 (㎡)                                                  | 230 ( )                      | 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 低専 (40,80)                 |         |          |         |
|                             | 1 : 1                                                                                                                                                                                                           | 住宅 W 2                       | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域                                                             |         | 北西5 m 市道        | 水道、ガス、下水 | めじろ台1.7 km                                                       |                                                         | 高度(1種) (その他) 地区計画等           |         |          |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                              | 東 90 m、西 100 m、南 30 m、北 90 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 15 m、規模                                                       |         | 230 ㎡程度、形状 正方形  |          |                                                                  |                                                         |                              |         |          |         |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                           | 特記事項                         | 比較的新しい分譲住宅地域                                                                 |         | 街路 基準方位北 5 m 市道 | 交通施設     | めじろ台駅南東方1.7 km                                                   |                                                         | 法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等 |         |          |         |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                       |                              | 最寄り駅からバス圏内ではあるものの、比較的新しい分譲住宅地域であることから需要は安定的であり、地域要因に変化はなく、今後もこのまま推移すると予測される。 |         |                 |          |                                                                  |                                                         |                              |         |          |         |
| (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                                                      |                              |         | +1.0     |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                         | 比準価格 102,000 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南西部を中心とする最寄駅からバス圏内の中小規模の戸建住宅が多く建ち並び住宅地域である。需要の中心は八王子市及び周辺市に地縁のある一次取得層で、バスと鉄道利用によって都心方面や八王子市中心市街地等へ通勤するサラリーマンであるため、最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。新築建売市場では総額 3 0 0 0 万円から 3 5 0 0 万円程度が需要の中心である。 |                              |                                                                              |         |                 |          |                                                                  |                                                         |                              |         |          |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は中小規模の自用の戸建住宅が多く建ち並び地域である。そのため、典型的な市場参加者である自用の戸建住宅購入者の取引意思が強く反映された売買市場における価格を体現している比準価格の規範性は高い。一方、賃貸住宅が殆ど見られず賃貸市場が未成熟なため、収益価格は不採用とした。よって、比準価格を標準とし、指定基準地等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                         |                              |                                                                              |         |                 |          |                                                                  |                                                         |                              |         |          |         |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | □代表標準地 ■標準地                                                                                                                                                                                                     |                              | 時点修正                                                                         | 標準化補正   | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)                                               | 内訳                                                      | 標準街路                         | 0.0     | 地域要因     | 街路 +1.0 |
|                             | 標準地番号 八王子 - 95                                                                                                                                                                                                  |                              |                                                                              |         |                 |          | 標準交通                                                             |                                                         | 0.0                          |         | 交通 -3.0  |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                              |                                                                              |         |                 |          | 標準環境                                                             |                                                         | 0.0                          |         | 環境 -10.0 |         |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 公示価格 90,300 円 / ㎡                                                                                                                                                                                               |                              | [ 99.6 ]                                                                     | 100     | 100             | [101.0]  | 102,000                                                          | 補画地                                                     | +1.0                         | 行政      | 0.0      |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                              | 100                                                                          | [101.0] | [ 88.2 ]        | 100      |                                                                  | 正行政                                                     | 0.0                          | その他     | 0.0      |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                              |                                                                              |         |                 |          |                                                                  | その他                                                     | 0.0                          |         |          |         |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | 指定基準地番号 八王子(都) - 47                                                                                                                                                                                             |                              | 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                                                      | 標準街路                         | 0.0     | 地域要因     | 街路 +1.0 |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                              |                                                                              |         |                 |          | 標準交通                                                             |                                                         | 0.0                          |         | 交通 +11.0 |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                              |                                                                              |         |                 |          | 標準環境                                                             |                                                         | 0.0                          |         | 環境 +21.0 |         |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | 前年指定基準地の価格 142,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                        |                              | [ 99.3 ]                                                                     | 100     | 100             | [101.0]  | 101,000                                                          | 補画地                                                     | +4.0                         | 行政      | 0.0      |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                              | 100                                                                          | [104.0] | [135.7]         | 100      |                                                                  | 正行政                                                     | 0.0                          | その他     | 0.0      |         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                 |                              |                                                                              |         |                 |          |                                                                  | その他                                                     | 0.0                          |         |          |         |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 102,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                 |                              |                                                                              |         | 価格変動状況要因の       | 一般的な要因   | 新型コロナウイルス感染拡大による経済低迷から一部で持ち直しの動きがみられるも、景気全般は依然弱く、先行きの不透明感が続いている。 |                                                         |                              |         |          |         |
|                             | - 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                     |                              |                                                                              |         |                 |          | 地域要因                                                             | 最寄り駅からのバス利用を前提とする住宅地域であるものの、需要は比較的安定し、地価の大幅な変動は見られていない。 |                              |         |          |         |
|                             | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                              |                              |                                                                              |         |                 |          |                                                                  | 個別的要因                                                   | 特段の変動要因はない。                  |         |          |         |