

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)-56 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所	
八王子(都)-56	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士	佐藤 淳 印
鑑定評価額		10,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	57,200 円/m ²

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 15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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		八王子市下恩方町 5 6 6 番 2 9				地積 (㎡)	175 ()	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) 高度(1種)			
	台形 1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中に農地 等も見られる住宅地 域		北5m市道	水道、 下水	高尾 6.1km		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 90 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 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 5 m 市道	交通 施設	高尾駅 北西方6.1km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等		
	地域要因の 将来予測		周辺には農地等が見られ、徐々に宅地化が進んでいくものとみられるが、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測 する。地価は弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 57,200 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、八王子市の主に北西部を中心とするバス利用の住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または 勤労者であり、一次取得者が多い。市内中心市街地への接近性が劣る住宅地域であり、需要はやや弱い。建売業者は 小規模な建売用地の仕入れに積極的であるが、新型コロナウイルス感染症の影響で所得が減少した需要者層は購入にや や慎重になっている。新築戸建住宅の中心価格帯は、画地規模が 1 5 0 ㎡程度で総額 2 0 0 0 ~ 2 3 0 0 万円程度。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象不動産所在地域では、自己使用を目的とした取引が多く、収益目的の取引は少ない。地価と収益性との関係は稀薄 であり収益還元法は適用できない。比準価格は、代替競争関係にある類似性の高い取引事例から求めた、市場実勢を反 映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、下恩方町に存する類似性の高い公示地や指定基準地との検討 を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 規 格 と し 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 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 +3.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 八王子-49												
(9) 指定 から の 検 討	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 -2.0 交通 +5.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格												
(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 57,500 円/㎡			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地価への影響は、地域や価格帯 によってマイナスとプラスの程度に差が生じている。								
	-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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 低層の住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。								
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				[個別 的要 因] 個別的要因に変動はない。								