

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)-64 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-64	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男 印
鑑定評価額	37,400,000 円	1㎡当たりの価格	189,000 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1日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/㎡ 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		八王子市上野町 9 9 番 1 0				地積 (㎡)	198 ()	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 住居 (60, 200) 準防高度2種		
	1:1	住宅 W2		一般住宅を中心とする準幹線道路沿いの住宅地域		南11m市道	水道、ガス、下水	八王子 1.2km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 10 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模		196 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	1 1 m市道	交通施設	八王子駅 南西方1.2km		法令規制 1 住居 高度2種 (70, 200)		
	地域要因の将来予測		準幹線道路に面した高台の地域で、利便性及び区画も良好であるが、通過車両が多く騒音等から居住環境はやや劣る。地勢から住宅地としては敬遠されがちであるが用途に多様性が認められ、当面は現状を維持の見込み。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		190,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		76,300 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 J R 中央線八王子駅、西八王子駅を最寄駅とする既成市街地で、主に幹線道路ないし準幹線道路沿いの住居系利用の地域。用途に多様性がある場所柄で、一部背後住宅地や街道沿いの商住混在地域も範囲に含まれる。市内においては比較的地価水準が高いため需要者は買い換え層等が考慮できるが、駅からは登り坂のため、高齢者等には敬遠されがちである。新築戸建住宅は 4 0 0 0 万 ~ 5 0 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		賃貸物件は従来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を考慮しているもので、土地を含んだ投資採算性を考慮していないケースも多く、収益性より居住快適性を反映して価格形成されている住宅地域であるため、収益価格は低く試算されたものと思慮する。本件では取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、さらに前年価格、周辺公示地基準地や指定基準地等の均衡に考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格を	□ 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 -1.0 交通 -2.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 八王子-66											
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +10.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0	
	八王子(都)-46											
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +10.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年標準価格 189,000 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											
(10) 対象基準地の検討	標準地番号	公示価格	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の				
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +10.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年標準価格 189,000 円/㎡											
(10) 対象基準地の検討	-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/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率		年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因の			
(10) 対象基準地の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動									