

# 鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 3 日提出  
八王子(都) 3 - 1 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都) 3 - 1	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通 印

鑑定評価額	55,500,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

## 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	八王子市長房町771番				地積(㎡)	2,919	法令上の規制等	
	形状	土地の利用の現況	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)		
	台形 1.5:1	畑	既成住宅団地に隣接する畑も見られる地域	南東1.5m未舗装道路	-	西八王子2.3km	高度(1種)(その他)土砂特警		
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 100m、南 20m、北 10m			標準的使用	畑			
	標準的画地の形状等	間口 約 70m、奥行 約 45m、規模 3,000㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	土砂災害警戒区域に含まれるほか、一部が特別警戒区域にも含まれる可能性がある。	道路	1.5m未舗装道路	交通施設	西八王子 北西方2.3km	法令 1低専(40,80) 規制 高度(1種)土砂警戒	
	地域要因の将来予測	住宅地域に囲まれており、将来は住宅地域への転換が予測される。							
(3)最有効使用の判定	現状の畑地(宅地見込地)				(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	19,000 円/㎡						
	控除法	控除後価格	18,700 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、八王子市内全域である。宅地見込地は造成の難易度や有効宅地化率等の個別性による価格形成要因の影響が大きいことから標準的な地域の価格水準の把握は困難である。造成後の宅地に係る需要者は都心方面へ通勤する給与所得者等の一時取得者が典型的である。周辺の宅地については、土地は規模30~50坪前後で総額1000~1500万円程度、新築戸建住宅で総額2,500~3,000万円程度が標準的である。								
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法と控除法を適用した。比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する適切な事例を採用しており、市場の実勢を反映した適正な価格である。控除法による価格は理論的な価格であるが、手法の特性上、想定要素を多く含み、相対的信頼性に劣る。従って、比準価格を重視し、控除法による価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、八王子市内において規準とすべき標準地がないので、公示価格からの検討は断念した。								
(8)公示価格を規準	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 画地 行政 その他	地域要因 交通環境 宅造 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討			価格状況 要因の変	(一般的要因) 新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が始まったが、飲食店舗への自粛要請は続いており、経済回復は予断を許さない状況にある。 (地域要因) 周辺では宅地化の進展が見られるが、需要は旺盛とは言い難く地価はほぼ横置きか若干弱含みで推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	前年基準地	新規							
	前年標準価格	19,000 円/㎡							
	変動率								
	年間	0.0%							