

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)3-2 宅地見込地-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)3-2	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	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 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]	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	
(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	八王子市中山字三号478番			地積(㎡)	677	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)高度1種
	1.5:1	畑	畑の中に農家住宅等が見られる起伏のある地域	東1.8m未舗装道、北側道		北野2.7km	(その他)(地区計画等)
(2)近隣地域	範囲	東200m、西50m、南30m、北100m			標準的使用	畑地としての利用	
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約20m、規模677㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項	起伏のある南傾斜の丘陵地で、主に畑に利用されている。	道路	1.8m未舗装道	交通施設	北野駅2.7km
	地域要因の将来予測	畑の中に農家住宅が見られ、周辺は寺院や空地、一般住宅が介在する。起伏があり土砂災害警戒区域に近接する。類似する地域は建売住宅も散見されるが、街路事情などから開発需要はやや弱く、当面は現状維持の見込み。					
(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	二方路地	+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000 円/㎡				
	控除法	控除後価格	20,200 円/㎡				
(6)市場の特性	宅地見込地の同一需給圏は市内及び隣接市町村に及び、造成後の宅地の需要者は都心への通勤者や、地縁性のある市内居住者が考慮できる。現状の宅地見込地の需要者は主に宅地開発業者や大規模画地を求めている法人と考慮され、価格帯には幅があるが、造成後は新築戸建て2500万円から3000万円程度である。コロナ禍の影響から一時買い控えがあったが、その後の回復の兆しも見られ、総じてコロナ禍の影響は少ない。						
(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。取引事例比較法による比準価格は主に開発素地の取引で、市場の実態を反映した価格である。一方控除法による価格は開発後の住宅地の価格から造成費等を控除して求めた投資採算価格で、理論的であるが想定要素があり、比準価格に比べてやや精度が劣る。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、さらに前年価格等の均衡に考慮して鑑定評価額を決定した。なお規準する公示地等はない。						
(8)公示価格を規準とした価格	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
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		その他 その他
(9)対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討	前年基準地	新規	前年標準価格	21,000 円/㎡	変動状況 変動要因の	一般的要因 [] 新型コロナウイルス感染症が地価に与える影響は住宅地においては特に見られず、コロナ禍の前と同様、利便性による格差が広がる傾向にある。 地域要因 [] 当該地域に特段の変動要因はない。 個別的要因 [] 個別的要因に大きな変動はない。僅かに土砂災害警戒区域に指定されている可能性があるが、価格に影響はない。
	変動率						
	年間	0.0 %					