

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) - 6	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通

鑑定評価額	31,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	291,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	225,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		八王子市子安町三丁目 5 7 6 番 1 2 「子安町 3 - 8 - 7」					地積 (㎡)	(109)	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		2 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅 等が見られる住宅地域		西6.5 m 市道		水道、 ガス、 下水	八王子480 m		(70,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 10 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 12 m、規模 108 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない			街 基準方位北、6 . 5 m市道	交通 八王子駅 南西方480 m	法令 2 中専 (70,200) 準防 高度(2種)					
		事項			路	施設	規制					
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が建ち並び既成住宅地域であるが、格別な変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。										
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 291,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 179,000 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	同一需給圏は概ね八王子市中心市街地の住宅地域等である。主な需要者は、都心への通勤者等の一次取得者、八王子市内及び隣接市の居住者等の二次取得者が想定される。八王子駅徒歩圏の利便性の高い既成住宅地域であり、地価水準は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地は2, 5 0 0 万円～3, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は4, 5 0 0 万円～5, 5 0 0 万円程度と考察される。											
(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、八王子駅から徒歩圏内の住宅地域であり、共同住宅も見られるが、潜在的需要を反映し、自用の住宅用途の取引が中心になるものと考えられる。よって、典型的な需要者は、不動産の市場性等を重視して意思決定することから、これらの要因を適切に反映する比準価格は市場適合性が高い。よって、比準価格を標準に収益価格を参考にとどめ、かつ、指定基準地価格等との均衡にも留意の上、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価とし 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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	標準地番号 八王子 - 26							準 交通 0.0	域 交通 -3.0			
	公示価格 243,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [84.1]	[102.0] 100	289,000		化 環境 0.0	要 環境 -15.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 八王子(都) - 46	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	補 画地 +4.0	因 行政 +1.0			
	前年指定基準地の価格 295,000 円 / ㎡	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	[102.0] 100	292,000		正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 277,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。						
	- 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				〔地 域 要 因〕	地域要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡			〔個別的 要 因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +5.1 %	半年間 %									