

## 鑑 定 評 価 書（令和6年地価調査）

令和6年7月4日提出  
八王子(都)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定士事務所
八王子(都)-11	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 山崎 俊治
鑑定評価額	30,100,000 円		1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡

## 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] 路線価又は倍率 倍率種別	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月18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		八王子市片倉町 9 5 6 番 2 外				地積 (㎡)	202 ( )	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) 都立公(普通)		
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅等が 建ち並ぶ既成住宅地 域		西4m市道	水道、 ガス、 下水	片倉 400m	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 100 m、南 120 m、北 100 m						標準的使用 低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北 4 m市道	交通 施設	片倉駅 南方400m	法令 規制	1 低専 ( 40, 80 ) 高度(1種) 都立公(普通)			
	地域要因の 将来予測	特段の変動要因はなく、しばらくは現状維持で推移するものと予測される。										
(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 149,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 60,100 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 横浜線「片倉」駅、京王高尾線「京王片倉」駅を中心とする沿線徒歩圏内における住宅地域である。需要者は J R 横浜線、京王線利用にて都心に通勤する一次取得者が中心となる。交通利便性に優れることから、需要は安定している。土地は 2 , 0 0 0 万円 ~ 3 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 5 0 0 万円程度が 需要の中心価格帯である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は低層戸建住宅を中心とした住宅地域であり、自己利用目的での取引が中心である。比準価格は同一需給圏において環境等の価格形成要因が類似する事例を中心に求めた価格であり、信頼性が高い。収益性の低い地域であるため、収益価格は低く求められたが、収益目的での取引は殆ど見られない地域であることから、参酌する程度に留める。従って、信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 として	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	地域 要因	街路 +3.0	
	標準地番号 八王子-61								交通 -5.0			
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	公示価格 142,000 円/㎡		[ 101.5 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 93.9 ]	[ 102.0 ] 100	149,000		環境 0.0		環境 -4.0	
									画地 +5.0		行政 0.0	
									行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 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	地域 要因	街路 +3.0	
	八王子(都)-47								交通 +1.0			
	前年指定基準地の価格								環境 -5.0			
									画地 0.0			
									行政 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一 般 的 要 因 ]	物価上昇、金利上昇等の懸念はあるものの、景気は緩やかな回復が続いており、これらが市内不動産市場に影響を及ぼしている。						
	前年標準価格 143,000 円/㎡					[ 地 域 要 因 ]	駅徒歩圏の既成住宅地域であり、地域要因に大きな変化はない。不動産の需給は概ね安定している。					
	-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						[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変化はない。				
	代表標準地 標準地											
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
変動率 年間 +4.2 % 半年間 %												