

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）－ 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定
八王子（都）－18	東京都	多摩第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 裕幸
鑑定評価額	14,700,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 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	92,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市中野上町四丁目 3 8 4 3 番 1 「中野上町 4－2 6－1 9」				②地積 (㎡)		126	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 高度 (2 種)					
	1:1	住宅 L S 3	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	西八王子 1.8km		(その他) (70, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 10 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、 奥行 約 11.0 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 4. 0 m市道	交通施設	西八王子駅北 1.8km	法令規制	1 中専 (70, 160) 準防 高度 (2 種)				
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅の他、アパートも見られる住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移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		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		117,000 円／㎡								
		収益還元法	収益価格		54,600 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、八王子市北西部におけるバス便の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者が中心であり、圏域外からの転入者は少ない。本地域は、最寄り駅からは徒歩圏外であるが、バス停に近く「西八王子」駅や中心市街地へのアクセスは良好である。よって、需要は概ね安定しており、地価も若干の上昇傾向で推移している。なお、中心価格帯は、土地が 1, 4 0 0 万円～1, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅が 3, 0 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び周辺地域において、アパート等の賃貸物件も見られるが、賃貸市場は成熟しておらず収益価格は低位に試算された。当該地域における地価は、戸建住宅敷地としての自己使用を前提とした需要と供給のバランスを中心に形成されており、相対的に比準価格の規範性が高いものと判断した。よって、市場の実勢を的確に反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	八王子 - 41	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 -2.0 環境 +6.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格		127,000 円／㎡	[101.2] 100	100 [105.0]	100 [104.8]	[100] 100	117,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	八王子 (都) - 48		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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 +3.0 交通 +4.0 環境 +42.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		173,000 円／㎡	[104.6] 100	100 [100]	100 [155.2]	[100] 100	117,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 114,000 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内の住宅地の地価は、交通接近条件等の優劣による二極化の傾向がみられるが、全体的には地価の回復基調が続いている。								
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、一般的要因の影響により、地価は緩やかな上昇傾向である。								
					[個別的要因] 地域内では、ほぼ標準的な画地であり、市場競争力等も普通である。なお、個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 +2.6 %	半年間 %										