

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)-43 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定
八王子(都)-43	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一
鑑定評価額	21,300,000 円		1㎡当たりの価格	150,000 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	115,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		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		八王子市栲田町 5 3 3 番 1 7				地積 (㎡)	142 ()	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 (50, 100) 準防高度(1種)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅のほかにアパートが見られる住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	めじろ台 850m		(その他) (60, 100)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 120 m、南 40 m、北 30 m						標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 16.0 m、規模				142 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	めじろ台駅 南東方850m		法令規制	1 低専 (60, 100) 準防高度(1種)		
	地域要因の将来予測		一般住宅を中心にアパート等も見られる住環境が良好な住宅地域であるが、地域要因に大きな変動要因は見当たらないため、当面は現状維持にて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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 150,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 63,000 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	同一需給圏は八王子市及び隣接各市であり、京王高尾線、ＪＲ中央線、ＪＲ横浜線沿線の住宅地域の範囲と判断した。中心となる需要者は同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する一次取得者層である。最寄り駅から徒歩圏内にあること、さらに地勢は平坦で良好な居住環境が形成されていることから、比較的需給は安定している地域である。需要の中心となる価格帯は、標準的画地程度の土地で 2 , 0 0 0 万円台前半、新築戸建住宅で 3 , 0 0 0 万円台後半の水準である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅や中低層共同住宅が混在し、利便性が比較的良好な住宅地域である。アパート等の賃貸用不動産も見られるが、取引の中心は自己利用を目的としたものが多く、需要者は居住の快適性や利便性、周辺相場等を重視した市場行動を取るものと思料される。したがって、市場の実勢を反映している比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	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 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 八王子-57								交通	0.0		交通	-5.0
	公示価格		[101.7]	100	100	[100.0]	149,000		環境	0.0		環境	0.0
	148,000 円/㎡		100	[106.1]	[95.0]	100			画地	+6.1		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
(9) 指定からの検討	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	0.0
	八王子(都)-47								交通	0.0		交通	+3.0
	前年指定基準地の価格		[104.2]	100	100	[100.0]	150,000		環境	0.0		環境	-6.0
	144,000 円/㎡		100	[104.0]	[95.9]	100			画地	+4.0		行政	-1.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあるが、金利動向の先行き不透明感や物価高が景気を下押しする新たなリスクとなっている。							
	継続 新規					[地域要因] 戸建住宅等が区画整然と配置され、地域は熟成しており、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
	前年標準価格 145,000 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	-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												
	代表標準地 標準地												
	標準地番号												
	公示価格		円/㎡										
	変動率	年間	+3.4 %	半年間	%								