

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)-25 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)-25	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一
鑑定評価額	24,600,000 円		1㎡当たりの価格	161,000 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	円/㎡ 1.1 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			
(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		八王子市狭間町 1 7 5 2 番 5				地積 (㎡)	153 ()	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 中専 (60, 200) 準防高度(2種)			
	台形 1.5:1	住宅 W2		一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域		西4m市道	水道、ガス、下水	高尾 800m		(その他) (70, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 100 m、北 50 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 10 m、規模		150 ㎡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 4 m市道	交通施設	高尾駅 南東方800m	法令規制	1 中専 (70, 160) 準防高度(2種)			
	地域要因の将来予測		一般住宅のほか共同住宅も見られる駅徒歩圏内の住宅地域であるが、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) 最も有効使用の判定	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 161,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 75,700 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内において J R 中央線、同横浜線、京王高尾線沿線の最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、自己利用目的の取得を検討する都心への通勤者等である。交通利便性に恵まれており、需給は比較的安定している。中心となる価格帯は土地で 2 , 0 0 0 万円 ~ 3 , 0 0 0 万円、新築戸建住宅で 3 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 5 0 0 万円である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等も見られるが、戸建住宅が中心の住宅地域であり、取引では収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される。取引事例比較法の適用に当たっては住環境等で類似性の認められる住宅用地の事例を選択し、要因比較も適切な水準内にあるため、市場の実勢を反映した比準価格を求めることができた。従って、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、更に周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意の上、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	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 +4.0		
	標準地番号 八王子-92							交通 0.0	交通 -1.0				
	公示価格 148,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [95.6]	[102.0] 100	161,000		環境 0.0	環境 -9.0				
								画地 0.0	行政 +2.0				
								行政 0.0	その他 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)-49							交通 0.0	交通 -7.0				
	前年指定基準地の価格 138,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [101.0]	100 [90.2]	[102.0] 100	160,000		環境 0.0	環境 -3.0				
								画地 +1.0	行政 0.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対象年の検討	-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												
	前年標準価格 155,000 円/㎡												
	-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] 戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められないため、当面は現状維持での推移と予測される。								
	代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間 +3.9 %	半年間	%									