

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)-55 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)-55	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳
鑑定評価額	13,200,000 円		1㎡当たりの価格	70,200 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 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15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		八王子市檜原町 1 6 0 8 番 8				地積 (㎡)	188 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅 地域		南西6m市道	水道、 ガス、 下水	八王子 5.9km		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 180 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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	特記すべき事項はない		街 路	基準方位北 6 m 市道	交通 施設	八王子駅 北西方5.9km	法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等		
	地域要因の 将来予測	高尾街道の西方に位置し川口川沿いの街並みが優れた閑静な住宅団地であり、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は強含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+4.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				70,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				/ 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、八王子市の主に北西部を中心とするバス利用の住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または隣接市等への通勤者であり、一次取得者が多い。中心市街地から離れた住宅地域であるが、街並みが優れており、複合商業施設コピオ檜原に近く生活利便性は良好であるため、需要は堅調である。需要の中心価格帯は、画地規模が180～190㎡程度の土地のみで1200～1400万円程度。新築戸建住宅は2200～3500万円程度。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象不動産所在地域では、地区計画の制限により共同住宅の建築ができないうえ、自己使用を目的とした取引が中心であり、収益目的の取引はみられない。賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は適用できない。比準価格は、代替競争関係にある類似性の高い取引事例から求めた、市場実勢を反映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、類似性の高い標準地や指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示規 格とし た	代表標準地 標準地番号	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格		[101.3] 100	100 [104.0]	100 [105.0]	[104.0] 100	69,700					
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因 街路 -3.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0		
	八王子(都)-50											
	前年指定基準地の価格		[102.6] 100	100 [101.0]	100 [114.6]	[104.0] 100	70,100					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要因]	低金利に支えられてきた不動産市場であるが、マイナス金利解除、実質賃金の減少等が景気回復を鈍化させ、先行き不透明感が強い。						
	前年標準価格 69,200 円/㎡					[地 域 要因]	区画整然とした住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。					
	-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]	個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 標準地											
	標準地番号											
公示価格			円/㎡									
変動率			年間 +1.4 %	半年間 %								