

## 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)-3 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)-3	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一
鑑定評価額	21,000,000 円		1㎡当たりの価格	159,000 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	125,000 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		八王子市富士見町 2 6 番 7 「富士見町 3 7 - 1 0」				地積 (㎡)	132 ( )	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)		
	1:1.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ閑静な住 宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	京王八王子 1.8km		(その他) ( 60, 100 )		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 70 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 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 6 m市道	交通 施設	京王八王子駅 北東方1.8km		法令 規制	1 低専 ( 60, 100 ) 準防 高度(1種)	
	地域要因の 将来予測		一般住宅を中心とす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	戸建住宅地						(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 159,000 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及び隣接各市で、ＪＲ各線、京王線並びに京王相模原線各駅を駅勢圏とする住宅地域と判断した。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。交通利便性にやや劣るが、高台の住宅地で良好な居住環境が形成されていることから、安定した需要が見込まれる地域である。中心となる価格帯は土地で 2, 0 0 0 万円台前半、新築戸建住宅は総額で 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	近隣地域は戸建住宅を中心とする交通利便性の劣る住宅地域であり、その立地条件から、賃貸用不動産の取引が活発ではない地域である。そのため、市場参加者の中心は自己利用目的の個人であり、居住の快適性や利便性を重視した価格判断が行われる。投資目的の需要者の参入が期待される地域ではないため、収益還元法は適用せず、市場の実勢を反映する比準価格を採用し、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とおり決定した。											
(8) 公示価格 とした	代表標準地 標準地番号	標準地 八王子-111	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -5.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡		[ 102.3 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 102.8 ]	[ 100.0 ] 100	158,000					
(9) 指定 からの 基準 地 討	指定基準地番号	八王子(都)-48	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +7.0 行政 +4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 173,000 円/㎡		[ 104.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 113.5 ]	[ 100.0 ] 100	159,000					
(10) 対 象 年 の 検 討 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 153,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一般的 ] 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。							
	-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/㎡				[ 地 域 ] 戸建住宅地域として熟成していることから、地域要因に特段の変動は認められず、当面は現状維持で推移するものと予測される。							
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 %				[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。							