

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所
八王子（都） - 39	東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士 秋間雅樹
鑑定評価額	32,400,000 円		1㎡当たりの価格	166,000 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 4日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	130,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 25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		八王子市堀之内二丁目1 3 番3 外				②地積 (㎡)	195 ()	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		2 中専 (60, 200) 準防 高度 (2 種)			
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	京王堀之内 850m		(その他) 地区計画等 (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 40 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 13.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 195 ㎡程度、 形状 長方形									
	④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	京王堀之内駅北 850m	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防 高度 (2 種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域で地域要因について特段の変動要因は認められず、しばらくの間は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	標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 171,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 64,500 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、京王相模原線京王堀之内駅、南大沢駅を最寄り駅とする住宅地域である。主な需要者は、市内及び周辺の多摩市、町田市等に居住する都心方面に通勤する一次取得者が中心である。当該地域は多摩ニュータウンに属す住宅地域で、価格帯としては、土地が1 7 0 ㎡～2 0 0 ㎡程度で2 , 8 0 0 万円～3 , 4 0 0 万円程度、建売住宅はやや規模が小さくなり、総額で4 , 5 0 0 万円～5 , 0 0 0 万円程度までが需要の中心となっている。										
(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、居住環境が良好な住宅地域であるため、戸建住宅のほかに共同住宅も存するものの、取引の実態においては、収益性を重視した土地取引はほとんど見受けられない。従って、取引の実態を反映し実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も前提に、着着き始めたコロナ禍等も考慮して、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 八王子 - 39							交通 0.0	交通 -3.0		
	公示価格 164,000 円／㎡	[101.5 / 100]	100 [104.0]	100 [98.0]	[101.0 / 100]	165,000		環境 0.0	環境 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 八王子 (都) - 51	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	地域要因	街路 0.0
								交通 0.0	交通 -3.0		
	前年指定基準地の価格 164,000 円／㎡	[104.9 / 100]	100 [102.0]	100 [102.8]	[101.0 / 100]	166,000		環境 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
(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		③ 価格変動要因の			[一般的要因] 金融引締めに伴う海外景気の下振れ、物価上昇、中東地域の世界情勢等のリスクに反し、雇用・所得環境等の緩やかな回復が見られる。					
	前年標準価格 159,000 円／㎡					[地域要因] 最寄駅からは比較的近く、住環境も概ね整備されており、現在の地価は横ばいから微増状態にある。格別の市場性的変化は見られない。					
	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					[個別的要因] 標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。また、価格形成要因の変動は見られない。					
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 +4.4 % 半年間 %									