

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） - 46	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	44,600,000 円		1㎡当たりの価格	310,000 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	240,000 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		八王子市子安町一丁目 5 5 2 番 9 「子安町 1－2 7－2 4」				②地積 (㎡)	144 ( )	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			1 住居 (60, 200) 準防高度 (2 種)	
	1.5:1	住宅兼事務所 R C 4		住宅、マンション、営業所等が混在する住宅地域		東8m市道	水道 ガス 下水	八王子 400m			(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 75 m、南 20 m、北 50 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 15.0 m、		奥行 約 10.0 m、		規模 150 ㎡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	8 m市道	交通施設	八王子駅南東 400m		法令規制	1 住居 (70, 200) 準防高度 (2 種)	
	⑤地域要因の将来予測		八王子駅に近く利便性も良好で、用途に多様性がある地域である。対象基準地東方で J R 横浜線西側一帯の地域は大型マンションや戸建住宅が分譲されており、今後、次第に熟成していくことが予測される。									
(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		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 316, 000 円／㎡								
		収益還元法		収益価格 152, 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		同一需給圏の範囲は J R 中央線八王子駅・西八王子駅等を最寄駅とする駅徒歩圏の地域で、街区整然とした平坦な地域である。需要者は都心への通勤者が中心となっており、二次取得者が多い。規模が纏まっている場合はマンション需要が見込めるが、当該基準地の規模では戸建住宅利用が主で、土地は1 4 0 ㎡～1 5 0 ㎡程度で4, 0 0 0 万円から4, 5 0 0 万円程度まで、建売住宅では敷地規模が小さくなり、総額で5, 0 0 0 万円程度までが需要の中心である。										
(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、交通接近条件に優れ、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あまり見受けられない。よって、実証的で説得力のある比準価格を標準に、収益価格は参考に、広域的な価格バランスを考慮し不動産市場の動向も勘案し、落ち着き始めたコロナ禍等も考慮して、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	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 2	[ 102. 4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	308, 000						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(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 前年標準価格 295, 000 円／㎡			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。							
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 八王子 - 2 公示価格 301, 000 円／㎡				[地域要因] 駅からも比較的近く利便性も高く用途の多様性も認められる。地価は概ね上昇傾向にあり、地域についての特段の変化はない。							
					[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が、価格水準は強含みの傾向にある。価格形成要因の変動は見られない。							
	②変動率	年間 +5. 1 %	半年間 +3. 0 %									