

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定士事務所
八王子(都)-57	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 山崎 俊治
鑑定評価額	21,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	106,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.3 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					八王子市檜原町 5 5 5 番 4					地積 (㎡)	202 ( )	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			2 中専 ( 60, 200 ) 準防 高度(2種)												
	1:1.2		住宅 W2		一般住宅、店舗等が 混在する都道沿いの 地域		北西14m都道		水道、 ガス、 下水	八王子 5.2km			(その他) ( 70, 200 )												
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 40 m、南 35 m、北 70 m					標準的使用 低層住宅地																	
	標準的画地の形状等			間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模					200 ㎡程度、形状 長方形																
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		1 4 m都道		交通 施設		八王子駅 北西方5.2km		法令 規制		2 中専 ( 60, 200 ) 準防 高度(2種)								
	地域要因の 将来予測		特段の変動要因はなく、しばらくは現状維持で推移するものと予測される。																						
(3)	最有効使用の判定					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			106,000 円/㎡																			
	収益還元法		収益価格			16,700 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の幹線及び準幹線街路沿いの混在地域等であり、住宅用途の場合は背後の住宅地も含まれる。需要者は事業用途であれば、地元中小事業者、住宅用途であれば、都心通勤者や市内居住者の一次取得者が中心となる。事業用途の需要は弱く、まとまった規模の画地でも戸建開発されることが殆どである。住宅用途の場合では、1 2 0 ～ 1 5 0 ㎡の土地で1, 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で3, 0 0 0 万円前後が需要の中心価格帯である。																							
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は店舗等も見られる混在地域であるが、収益性の低い地域であり、自己利用目的での取引が中心である。比準価格は同一需給圏において価格形成要因が類似する事例から求められており、信頼性が高い。収益性の低い地域であるため、収益価格は低く求められたが、収益目的での取引は殆ど見られない地域であることから、参酌する程度に留める。従って、信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	代表標準地 標準地 標準地番号 八王子-88		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +1.0 +7.0 0.0 0.0	
	公示価格 113,000 円/㎡		[ 101.4 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 108.1 ]		[ 100.0 ] 100		106,000			標準 化補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 八王子(都)-23		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +8.0 +11.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 124,000 円/㎡		[ 102.4 ] 100		100 [ 100.0 ]		100 [ 119.9 ]		[ 100.0 ] 100		106,000			標準 化補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0					
(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 形 成 要 因 の 変 動 状 況		一般的 [ 要 因 ] 物価上昇、金利上昇等の懸念はあるものの、景気は緩やかな回復が続いており、これらが市内不動産市場に影響を及ぼしている。																	
	前年標準価格 103,000 円/㎡							地 域 [ 要 因 ] 郊外部幹線街路沿いの混在地域であり、地域要因について大きな変動要因は認められない。																	
	-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 ] 個別的要因に変化はない。																	
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡																								
	変動率	年間	+2.9 %	半年間	%																				