

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	さとう不動産鑑定士事務所															
八王子（都） - 42		東京都	多摩第7分科会		氏名	不動産鑑定士 佐藤幸秀															
鑑定評価額		9,700,000 円			1㎡当たりの価格			73,500 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		円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 12 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		1.2 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		八王子市式分方町 5 6 1 番 1 7					②地積 (㎡)		132 ()		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 低専 (40, 80) 高度 (1 種)								
	1:1.5		住宅 W 2		中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域		北西6m私道		水道 ガス 下水		八王子 5.5km		(その他) 地区計画等								
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用		戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡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私道		交通施設		八王子駅北西 5.5km		法令規制		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測		郊外の既成住宅地域で地域要因に特段の変動要因はみられないため、当面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		戸建住宅地					(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 73,500 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北西部のバス圏の戸建住宅地域である。交通利便性の劣る地域のため、住宅需要は駅徒歩圏の地域に比べると相対的にやや弱い、景気が緩やかに回復する中で、需要の回復傾向がみられており、地価は微増傾向で推移している。需要者は地縁性を有する一次取得者層が中心である。土地は1000万円前後、新築戸建住宅は2000～3000万円程度が需要の主な価格帯である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には地主等によるアパート等の賃貸物件も見られるが、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保が困難な地域であり、現在は収益目的の新規土地取引は極めて少ない地域のため、収益価格の試算は行わなかった。自用の戸建住宅の取引が中心となって地価が形成されている郊外の住宅地域であるので、適正に試算し市場性を反映した比準価格を重視し、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場動向に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 八王子 - 12		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 74,800 円／㎡		[101.2] 100		100 [104.0]		100 [99.0]		[101.0] 100		74,300										
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 八王子（都） - 50		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 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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 76,000 円／㎡		[102.6] 100		100 [101.0]		100 [105.8]		[101.0] 100		73,700										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内住宅地の地価は二極化がみられるものの、全体的に良好な住宅需要に支えられ、概ね緩やかな上昇傾向である。													
	前年標準価格 71,800 円／㎡							[地域要因] 利便性の劣る郊外のバス圏の住宅地域である。地域要因に特に変動はみられない。地価は微増傾向である。													
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡							[個別的要因] 個別的要因に変化はない。													
	②変動率		年間 +2.4 %		半年間 %																