

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)-63 宅地-1

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)-63	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 山崎 俊治
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格	132,000 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 倍率種別	100,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月18日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		八王子市大和田町一丁目1277番18「大和田1-28-11」				地積 (㎡)	93 ()	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 (40, 80) 高度(1種)	
	台形 1:1.5	住宅 W2		一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域		北西4.5m市道	水道、ガス、下水	京王八王子 1.9km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 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 8 m、奥行 約 13 m、規模		104 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位、北4.5 m市道	交通施設	京王八王子駅 東方1.9km		法令 規制 1 低専 (40, 80) 高度(1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	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 形状	+1.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		132,000 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駅、京王八王子駅の北方及び北東方を中心とする中心市街地外縁部に形成されたバス便利用圏及び徒歩限界圏の住宅地域である。需要者の中心は都心方面へ通勤する一次取得者である。駅徒歩圏内の住宅地に比して利便性が低いものの、需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。100～120㎡程度の土地で1,500万円前後、新築戸建てで3,500万円前後が取引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	近隣地域は最寄駅からやや距離のある低層戸建住宅地域であり、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。なお、対象基準地は、規模がやや小さく経済合理性に合う賃貸住宅事業を行うのは困難であるため、収益価格は試算しなかった。よって、市場実態を反映した比準価格を採用し、公示価格との均衡、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要因の比較	個別的 要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 +5.0 0.0 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +4.0 +10.0 +6.0 0.0
	標準地番号 八王子-111										
	公示価格	[101.9] 100	100 [105.0]	100 [123.7]	[101.0] 100	132,000					
	167,000 円/㎡										
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +3.0 +24.0 +6.0 0.0
	八王子(都)-48										
	前年指定基準地の価格	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [138.1]	[101.0] 100	132,000					
	173,000 円/㎡										
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 127,000 円/㎡			価格変動状況 形成要因の	[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。					
	-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				[地 域 要因]	やや駅距離のある住宅地域であり、地域要因について大きな変動要因は認められない。					
	代表標準地 標準地				[個別的 要因]	個別的要因に変化はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %								