

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
八王子(都) - 10	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 渡辺 昌宏

鑑定評価額	38,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	221,000 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]	165,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		八王子市子安町三丁目 5 8 6 番 4 5 「子安町 3 - 3 4 - 2」				地積 (㎡)	173 ( )	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) (その他)	
	1 : 1	住宅 L S 2	中小規模一般住宅等の多い住宅地域		南11 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	京王片倉500 m		(80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 50 m、北 50 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 13 m、規模 170 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 1 m市道	交通施設	京王片倉駅 北東方500 m		法令規制	2 中専 (70,200) 準防高度(2種)	
	地域要因の将来予測	住宅地域としての街並みは出来上がっており、当面は現状のまま推移するものと予測する。特段の地域の変動要因は見受けられないが、立地に優れており地価水準はやや上昇傾向で推移していくと予測される。								
(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	方位角地		+5.0	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 221,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 91,300 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、ＪＲ中央線の南側の地域でＪＲ中央線や横浜線、京王線や京王高尾線の各駅を最寄りとする住宅地域であり、主な需要者は、都心への通勤者や同一需給圏内の賃貸物件居住者を中心とする一次取得者であると思われる。八王子駅と京王片倉駅から徒歩圏の利便性の優れた住宅地であり、需要は堅調である。当該市場の動向としては、土地は坪 7 0 万円～ 8 0 万円程度、新築戸建は 4 5 0 0 万円～ 5 5 0 0 万円が中心価格である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人の自己利用目的の取引が一般的である。需要の中心は居住の快適性に着目した自用の一般住宅に対するものであり、賃貸を目的とした収益物件の取引は少ない。よって、現実の不動産市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に収益価格を参考にとどめ、最近の市場動向に十分留意し、類似性の高い標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0	
	標準地番号 八王子 - 99							準 交通 0.0	域 交通 +4.0	
	公示価格 167,000 円 / ㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [ 80.3]	[107.1] 100	221,000		化 環境 0.0	要 環境 -22.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) - 46	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	補 画地 +2.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 295,000 円 / ㎡	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [150.1]	[107.1] 100	221,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 212,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	円安によるインフレと賃上げの流れの下、不動産市況は概ね堅調であるが、先行きには慎重な姿勢もみられる。					
	- 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				特に地域要因の変動は認められない。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %							