

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都) - 8	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 山本 慎太郎

鑑定評価額	17,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	147,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	115,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 19 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市山田町 1 6 3 2 番 1					地積 (㎡)	(118)	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)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北西 5.5 m 市道		水道、ガス、下水	山田 450 m			(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 15 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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 5.5 m 市道	交通施設	山田駅 北西方 450 m	法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1種)	
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域であり、格別の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。										
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		147,000 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、主に京王高尾線山田駅、京王片倉駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の賃貸物件居住者や八王子市及び周辺市に居住する一次取得者である。最寄り駅まで徒歩圏であり、周辺地域で新築戸建分譲も見られ、底値感からこれまでに比較して安定的に推移している。土地は 2,000 万円前後、新築戸建住宅は 4,000 万円前後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、アパート等も見られるが一般住宅が多く建ち並んでおり、また、規模が小さく経済合理性が認められる賃貸物件を想定することは難しいため、収益還元法は非適用とした。快適性を重視する住宅地域で自用目的での取引が支配的であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を標準とし、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 +2.0 因 行政 +1.0 その他 0.0				
	標準地番号 八王子 - 46											
	公示価格 156,000 円 / ㎡	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [105.1]	[101.0] 100	146,000						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子 (都) - 47	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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +4.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 144,000 円 / ㎡	[104.2] 100	100 [104.0]	100 [99.8]	[101.0] 100	146,000						
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 143,000 円 / ㎡		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。							
	- 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											
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	〔地域要因〕										
	公示価格 円 / ㎡									〔個別的要因〕		
変動率	年間 +2.8 % 半年間 %		個別的要因に変動はない。									