

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)-38 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)-38	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳
鑑定評価額	23,900,000 円		1㎡当たりの価格	125,000 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 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	98,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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		八王子市大和田町七丁目 2 2 4 2 番 6「大和田町 7 - 1 4 - 7」				地積 (㎡)	191 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	八王子 1.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形								
	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 4 m 市道	交通施設	八王子駅 北方1.8km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1種)		
	地域要因の将来予測		ひよどり山トンネルの東方に位置する高台の住宅地域として街並みはほぼ出来上がっており、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は強含みで推移するものと予測する。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 125,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 33,300 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、八王子市の主に北東部を中心とする住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者又は勤労者であり、都心部への通勤者需要もあり一次取得者である。都立小宮公園に近く住環境良好で大和田町 5 丁目の複合商業施設にも比較的近いため子育て世代に人気がある。需要は堅調である。需要の中心価格帯は、画地規模が 1 8 0 ～ 1 9 0 ㎡程度の土地のみで 2 2 0 0 ～ 2 4 0 0 万円程度。新築戸建住宅の中心価格帯は 3 5 0 0 ～ 4 0 0 0 万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産所在地域では、自己使用を目的とした取引が中心であり、収益目的の取引は少なく、賃貸事業による収益性と地価との関連は低い。このため、収益価格は低位に試算された。比準価格は、代替競争関係にある類似性の高い取引事例から求めた、市場実勢を反映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、類似性の高い標準地及び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) 公示価格を標準とした	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	
	標準地番号	八王子-102							標準化補正	交通 0.0		交通 -1.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 -2.0	
	八王子 (都) -48								標準化補正	画地 +4.0		行政 +6.0	
	前年指定基準地の価格								標準化補正	行政 0.0		その他 0.0	
	173,000 円/㎡								標準化補正	その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況要因の	一般的要因		低金利に支えられてきた不動産市場であるが、マイナス金利解除、実質賃金の減少等が景気回復を鈍化させ、先行き不透明感が強い。						
	継続 新規				地域要因		低層住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。						
	前年標準価格 121,000 円/㎡				個別的要因		個別的要因に変動はない。						
	-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												
	代表標準地 標準地												
	標準地番号												
	公示価格												
	変動率	年間	+3.3 %	半年間	%								