

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) - 40	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	27,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	135,000 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]	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	1.2 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		八王子市大塚 2 4 0 番 6 0					地積 (㎡)	202 ( )	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 W 2	中規模の一般住宅が多い丘陵地の住宅地域		西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	中央大学・明星大学 1.3 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 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 15 m、奥行 約 13.5 m、		規模 200 ㎡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 6 m市道		交通施設	中央大学・明星大学駅 北東方 1.3 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 135,000 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市南東部で、京王相模原線及び多摩都市モノレール線各駅周辺の住宅地域である。需要者は多摩地区在住の都内へ通勤するサラリーマン等が中心である。周辺地域では、新築及び中古の売り物件も多く供給されており、地価は上昇傾向で推移している。中心となる価格帯は、土地で 2 , 5 0 0 万円前後、新築戸建てで 4 , 0 0 0 万円 ~ 4 , 5 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並んでおり、賃貸物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度であるため、収益還元法は非適用とした。快適性を重視する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 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -1.0			
	標準地番号 八王子 - 114							準 交通 0.0	域 交通 +10.0			
	公示価格 148,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [112.2]	[102.0] 100	135,000		補 環境 0.0	要 環境 +3.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) - 51	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 街路 0.0	地域 街路 0.0			
	前年指定基準地の価格 164,000 円 / ㎡	[104.9] 100	100 [102.0]	100 [128.0]	[102.0] 100	134,000		補 環境 0.0	要 環境 +15.0			
								正 行政 0.0	因 行政 +6.0			
(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 131,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔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					〔地域要因〕	居住用不動産の取引が中心となっており、格別の市場性の変化は見られない。					
	代表標準地 標準地						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 -											
公示価格 円 / ㎡												
変動率 年間 +3.1 % 半年間 %												