

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)-34 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)-34	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳
鑑定評価額	14,300,000 円		1㎡当たりの価格	85,500 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	67,000 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		八王子市大楽寺町4 5 6 番 1 4				地積 (㎡)	167 ()	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	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域		南4m市道	水道、ガス、下水	八王子 4.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 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 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 北西方4.9km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	主要幹線道路背後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	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 85,500 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の主に北西部を中心とするバス利用の住宅地域。主な需要者は同一需給圏内の在住者又は勤労者であり、一次取得者が多い。高尾街道と陣馬街道の背後にあって八王子、西八王子、高尾の各駅とを結ぶバス路線があるほか沿道の商業施設にも比較的近いため生活利便性が良好で需要は堅調である。需要の中心価格帯は、画地規模が1 6 0 ～ 1 7 0 ㎡程度の土地のみで1 3 0 0 ～ 1 5 0 0 万円程度。新築戸建住宅で総額2 5 0 0 ～ 3 5 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多く、収益目的の取引は少ない。地価と収益性との関係は稀薄であり収益還元法は適用できない。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、類似性の高い標準地や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	対象基準地の規準価格 (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-43								交通	0.0		交通	-1.0
									環境	0.0		環境	+9.0
	公示価格 89,300 円/㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [111.1]	[105.0] 100	85,500		画地	0.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
(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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	八王子(都)-50								交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格								環境	0.0		環境	-4.0
	76,000 円/㎡		[102.6] 100	100 [101.0]	100 [95.0]	[105.0] 100	85,300		画地	+1.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価格変動要因の	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。							
	前年標準価格 83,300 円/㎡					地域要因 戸建住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。							
	-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					個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地												
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率		年間	+2.6 %	半年間	%								