

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) - 17	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	15,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	113,000 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]	91,000 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
					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		八王子市暁町二丁目 4 6 5 番 4 4 「暁町 2 - 3 1 - 2 9」				地積 (㎡)	(135)	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ高 台の住宅地域		東5 m 道路	水道、 ガス、 下水	八王子2.3 km		(70,200)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 30 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 特にない		街 基準方位 北 5 m道路	交通 八王子駅 北方 2.3 km	法令 1 中専 (70,200) 準防 高度(2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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 113,000 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 J R 八王子駅及び京王線京王八王子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一次取得者である。交通接近性がやや劣る地域であるが、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 1 , 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅は 3 , 0 0 0 万円 ~ 3 , 5 0 0 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 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号 八王子							準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	公示価格 135,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [119.4]	[102.0] 100	113,000		化 環境 0.0	要 環境 +17.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 八王子(都)	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 +4.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 173,000 円 / ㎡	[104.6] 100	100 [100.0]	100 [163.3]	[102.0] 100	113,000		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 110,000 円 / ㎡			価 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				〔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	時点 修正	標準化 補正		〔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 +2.7 % 半年間 %											