

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)-67 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定士事務所
八王子(都)-67	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 山崎 俊治
鑑定評価額	22,400,000 円		1㎡当たりの価格	92,000 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2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	72,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月18日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		八王子市叶谷町 9 0 7 番 2				地積 (㎡)	244 ()	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		準工 (60, 200) 準防高度 (2種)		
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅のほかに小工場等が見られる住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	八王子 4.4km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 0 m				標準的使用 低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 13 m、規模 240 ㎡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 4 m 市道	交通施設	八王子駅 北西方 4.4km		法令 準工 (70, 200) 準防高度 (2種)		
	地域要因の将来予測	特段の変動要因はなく、しばらくは現状維持で推移するものと予測される。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 92,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 38,000 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北西部のバス利用圏の住宅地域であり、特に陣馬街道背後の住宅地域が中心となる。需要者は市内及び隣接市への通勤者で、地縁性のある一次取得者が中心となる。交通利便性の劣る市北西部バス利用圏内において概ね普通程度の利便性、居住環境を有しており、需給は安定している。土地は 1, 0 0 0 ~ 1, 5 0 0 万円程度、新築戸建は、 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は工場等も見られる混在地域であるが、収益性の低い地域であり、自己利用目的での取引が中心である。比準価格は同一需給圏において価格形成要因が類似する事例から求めた価格であり、信頼性が高い。収益性の低い地域であるため、収益価格は低く求められたが、収益目的での取引は殆ど見られない地域であることから、参酌する程度に留める。従って、信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	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-43									交通 0.0	交通 -2.0	
(9) 指定からの検討	公示価格		[101.3]	100	100	[100.0]	91,700	内訳	環境 0.0	環境 +5.0		
	89,300 円/㎡	100	[100.0]	[98.6]	100	行政 0.0			行政 -7.0			
						行政 0.0			その他 0.0			
						その他 0.0						
(10) 対象基準地の検討	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 -2.0	
	前年指定基準地の価格		[102.6]	100	100	[100.0]	92,100		内訳	環境 0.0	環境 -8.0	
	76,000 円/㎡	100	[101.0]	[83.8]	100	画地 +1.0				行政 -7.0		
						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			価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	物価上昇、金利上昇等の懸念はあるものの、景気は緩やかな回復が続いており、これらが市内不動産市場に影響を及ぼしている。						
	継続 新規					[地域要因]	バス利用圏の住宅地域であり、地域要因について大きな変動要因は認められない。					
	前年標準価格 89,500 円/㎡						[個別的要因]	個別的要因に変化はない。				
	-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											
(10) 対象基準地の検討	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
(10) 対象基準地の検討	変動率	年間	+2.8 %	半年間	%							