

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	さとう不動産鑑定士事務所															
八王子（都） - 12		東京都	多摩第7分科会		氏名	不動産鑑定士 佐藤幸秀															
鑑定評価額		15,700,000 円			1㎡当たりの価格			143,000 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		115,000 円/㎡										
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 12 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		倍										
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市片倉町 2 9 5 番 1						②地積 (㎡)		110 ()		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧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		住宅 W 2		一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域		東4.6m市道		水道 ガス 下水		京王片倉 540m		(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 80 m						②標準的使用		低層住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形																		
	④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 4.6 m市道		交通施設		京王片倉駅南西 540m		法令規制		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)				
	⑤地域要因の将来予測		既成の住宅地域で地域要因に特段の変動要因はみられないため、当面は現状のまま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 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 143,000 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0									
		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、主に京王高尾線沿線で駅徒歩圏内の住宅地域である。需要者は、都心方面への通勤者等の一次取得者層が中心である。既存の住宅地域で、供給は小規模開発等による細分化された建売住宅が多くみられる。駅に近く利便性が比較的良好なことから、一定の住宅需要に支えられ、地価は概ね緩やかな上昇傾向である。需要の主な価格帯は、土地は 1 5 0 0 万円～2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3 0 0 0 万円～4 0 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		周辺には地主等によるアパート等の賃貸物件も見られるが、対象基準地の個性性等から合理的な収益想定が困難であるので、収益価格の試算は行わなかった。現在は自用目的の戸建住宅の取引が中心となって地価が形成されている地域であるため、適正に試算し市場性を反映した比準価格を重視し、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、最近の市場動向にも十分留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号 八王子 - 109		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +2.0 交通 -7.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 142,000 円/㎡		[101.8] 100		[105.0] 100		[98.7] 100		[102.0] 100		142,000			街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +4.0 行政 -5.0 その他 0.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 八王子（都） - 47		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +4.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 144,000 円/㎡		[104.2] 100		[104.0] 100		[103.8] 100		[102.0] 100		142,000			街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +4.0 行政 -5.0 その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 前年標準価格 138,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 市内住宅地の地価は二極化がみられるものの、全体的に良好な住宅需要に支えられ、概ね緩やかな上昇傾向である。																
	①-2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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 最寄り駅に近く利便性の良好な住宅地域のため一定の住宅需要があり、地価は緩やかな上昇傾向である。																
	②変動率 年間 +3.6 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変化はない。																