

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)5-13 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)5-13 | 東京都 | 多摩第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 山崎 俊治 |
| 鑑定評価額 | 48,200,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 214,000 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 | 170,000 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 | | 八王子市堀之内二丁目10番4 | | | | 地積(㎡) | 225 | 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 | | 準住居(60, 200)準防高度(2種) | | | |
| | 1:1.5 | 店舗兼共同住宅W2 | | 店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 | | 北西36m都道 | 水道、ガス、下水 | 京王堀之内550m | | (その他)(70, 200) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 50 m、南 20 m、北 60 m | | | | 標準的使用 | 中低層の店舗付共同住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街路 | 36m都道 | 交通施設 | 京王堀之内駅北方550m | | 法令規制 | 準住居(70, 200)準防高度(2種)地区計画等 | | |
| | 地域要因の将来予測 | | 地域要因に特に変化はなく、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 | 中低層の店舗付共同住宅地 | | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 220,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 107,000 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、市内の幹線及び準幹線街路沿い等の商業地域及び混在地域等である。需要者は、不動産業者、投資家、地元事業者等であり、規模の纏まったものについてはマンション開発業者も需要者となる。店舗の集積も認められ、収益性の見込める物件については需要が底堅いものの、自己の事業利用目的の需要はやや低調である。立地条件や画地条件により、取引価格にバラツキがあるものの、概ね1㎡あたり20万円前後で取引されている。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺に店舗の集積が認められるものの、地主による土地の有効活用が殆どで、土地価格に見合った賃料水準が形成されておらず、また建築費も高騰していることから、収益価格は低位に試算された。比準価格は幹線街路沿い等の類似性の高い地域の事例から適切に比準して求められており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、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 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 | |
| | 標準地番号 八王子5-18 | | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 -1.0 | | | |
| (9) 指定からの検討 | 公示価格 | | [101.7] 100 | 100 [105.0] | 100 [97.0] | [100.0] 100 | 215,000 | 内訳 | 環境 0.0 | 環境 -2.0 | 地域要因 | 環境 0.0 | |
| | 215,000 円/㎡ | | | | | | | | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | | | |
| | | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| | | | | | | | | | その他 0.0 | | | | |
| | 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/㎡) | | 標準化補正 | 街路 0.0 | | 街路 0.0 | |
| | 八王子(都)5-12 | | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 -5.0 | | | |
| (10) 対象基準地の前からの検討 | 前年指定基準地の価格 | | [104.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [85.8] | [100.0] 100 | 214,000 | 内訳 | 環境 0.0 | 環境 -14.0 | 地域要因 | 環境 0.0 | |
| | 176,000 円/㎡ | | | | | | | | 画地 0.0 | 行政 +5.0 | | | |
| | | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| | | | | | | | | | その他 0.0 | | | | |
| | -1 対象基準地の検討 | | 価格変動状況 形成要因の | [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] | 街道沿いの路線商業地域であり、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 207,000 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 +3.4 % | 半年間 % | | | | | | | | | | |