

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）	－14	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	27,100,000 円		1㎡当たりの価格		131,000 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]	100,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市散田町四丁目968番31 「散田町4－35－15」				②地積 (㎡)		207 ()		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)				
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域		北6m市道	水道 ガス 下水	西八王子 1. 1km		(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形											
	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 6 m市道	交通施設	西八王子駅南西 1. 1km		法令 規制	1 低専(40, 80) 高度(1 種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域で、特に地域要因に変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		131,000 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、西八王子駅及びめじろ台駅を駅勢圏とする住宅地域である。需要者は都心方面への通勤者等で一次取得者層や買替層が中心である。最寄り駅まで起伏のある高台の地域であるが、区画整然とした閑静な住宅地域で、安定した住宅需要があり、地価は緩やかな上昇傾向である。土地は2000万円台後半、新築戸建住宅は4000～5000万円程度が必要の中心的な価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地区計画により共同住宅の建築が制限されており、周辺には賃貸物件はほとんど見られない。また、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保が困難な地域のため、収益還元法は適用しなかった。自用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、規範性のある取引事例から適正に試算し、市場性を反映した比準価格を標準とし、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場動向に十分留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	地域 要因	街路	0.0
	標準地番号 八王子 - 10							交通	0.0	交通		+11.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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	地域 要因	街路	0.0
	八王子（都） - 47							交通	0.0	交通		+6.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	前年指定基準地の価格	[102.1] 100	[100] [104.0]	[100] [118.8]	[100] 100	130,000		環境	0.0	環境	+7.0		
	157,000 円／㎡							画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	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	地域 要因	街路	0.0
	八王子（都） - 47							交通	0.0	交通		+6.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	前年指定基準地の価格	[104.2] 100	[100] [104.0]	[100] [111.3]	[100] 100	130,000		環境	0.0	環境	+5.0		
	144,000 円／㎡							画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	地域 要因	街路	0.0
	前年標準価格 125,000 円／㎡							交通	0.0	交通		+6.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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	地域 要因	街路	0.0
	標準地番号 公示価格							交通	0.0	交通		+6.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	②変動率	年間 +4.8 %	半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	③価格形成要因の状況	[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。											
		[地域要因] 区画整然とした高台の閑静な住宅地域で、地域要因に特に変化はみられない。地価は緩やかな上昇傾向である。											
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	③価格形成要因の状況	[個別的要因] 個別的要因に変化はない。											