

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定
八王子（都） ー23	東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 裕幸
鑑定評価額	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 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	100,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 3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					八王子市館町2 9 8 番 8		②地積 (㎡)	132	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		2 中専 (60, 200) 準防 高度(2 種)						
	1:1.2	住宅 W 2	住宅のほか店舗等も見られる都道沿いの住宅地域	北10m都道	水道 ガス 下水	狭間 1km		(その他) (70, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 150 m、南 20 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形												
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	1 0 m都道	交通施設	狭間駅南東 1km	法令規制	2 中専(70, 200) 準防 高度(2 種)					
	⑤地域要因の将来予測	都道(北野街道)沿いの混在住宅地域であり、地域の特性に特段の変動要因がないことから、今後も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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		127, 000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		60, 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、市内の幹線道路沿いの地域を含む混在住宅地域である。本地域は都道沿いであるが、商業用途での土地利用は少なく、需要者は都心方面へ通勤する市内在住の一次取得者層が中心である。最寄り駅から徒歩圏内で、周辺には複数の生活関連施設が見られることから、通勤及び生活利便性を有しており、地価は概ね堅調に推移している。なお、取引の中心は1 3 0 ㎡程度の土地付き新築戸建住宅であり、価格は3, 5 0 0 万円程度ある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の規範性に優れた住宅地の取引事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。一方、本圏域内の不動産賃貸事業は、節税等の目的で土地所有者が建物建築資金のみを投下して行う場合が多く、地価に見合う賃料の形成が十分でないため収益価格は低位に試算された。以上により、規範性に優れた比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	⑧地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格		$\frac{126,000}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	127, 000							
(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 交通 環境 画地 行政 その他		⑧地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$								
(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 継続 新規			③ 変 動 率 の 検 討	[一般的要因] 市内の住宅地の地価は、交通接近条件等の優劣による二極化の傾向がみられるが、全体的には地価の回復基調が続いている。									
	前年標準価格 124, 000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、一般的要因の影響により、地価は緩やかな上昇基調である。									
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号		八王子 - 93											
	公示価格		126, 000 円/㎡											
	②変動率	年間	+2.4%	半年間	+0.8%									