

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市開発評価システム	
八王子（都）	ー54	東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士 萩原 謙介
鑑定評価額	78,700,000 円		1㎡当たりの価格		223,000 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 3日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15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		八王子市散田町三丁目797番1 「散田町3-15-23」				②地積 (㎡)	353 ( )	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 住居 (60,200) 準防 高度(2種)				
	1:1.5	事務所兼共同住宅 RC5	一般住宅、店舗、事 務所等の混在する住 宅地域		北西11m市道	水道 ガス 下水	西八王子 520m		(その他) (70,200)				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 45 m、西 90 m、南 25 m、北 0 m				②標準的使用	中低層事務所住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、		奥行 約 24.0 m、		規模 360 ㎡程度、		形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	11m市道	交通 施設	西八王子駅南西方 520m		法令 規制	1 住居(70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は一般住宅の他、店舗、事務所等の混在する地域であり、地域を大きく変容させる要因もないため、当面は現状を維持するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	中低層事務所住宅併用地						(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		223,000 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、市内及び隣接する日野市の幹線道路、準幹線道路沿いの地域である。需要者は八王子市内又は隣接市内の個人ないし小規模事業者が中心である。用途の多様性があるが商業繁華性の程度は低い。土地の中心価格帯は1㎡当たり20万円～30万円程度。昨今の不動産市況等から需要は底堅い。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域一帯は、駅から近い標準的使用が中低層事務所住宅併用地であるが、事務所より共同住宅等のニーズが強い。収益性より居住性が求められる地域であるため、収益価格は参考に留めた。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地や指定基準地との均衡にも留意して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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	八王子 - 78		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 -4.0
	公示価格	223,000 円/㎡		[ 101.8 / 100 ]	[ 100 / 101.0 ]	[ 100 / 100.8 ]	[ 100 / 100 ]	223,000		交通 0.0	交通 +1.0		
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定基準地番号	八王子(都) - 23		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
	前年指定基準地の価格	124,000 円/㎡		[ 102.4 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 57.6 ]	[ 100 / 100 ]	220,000		交通 0.0	交通 -10.0		
(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 前年標準価格 212,000 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 形成 要因	[一般的要因] 日本経済は回復傾向にあり、景気は堅調さを維持している。金利の上昇の懸念があるが地価はやや上昇基調で推移している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 駅から近く一般住宅、店舗、事務所等の利用が可能であり、需要は強い。							
	②変動率					[個別的要因] 個別的要因に大きな変化はない。							
	年間 +5.2 %	半年間 %											