

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）－21	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	14,600,000 円		1㎡当たりの価格	110,000 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]	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		路線価又は倍率	1.1 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		八王子市鎌水字濱道 2 1 3 9 番 1 2				②地積 (㎡)	133 ()	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 L S 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道 下水	多摩境 2.3km	(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 135 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の南側の一部が土砂災害警戒区域に該当する。	街路	基準方位 北 6. 0 m市道	交通施設	多摩境駅北西 2.3km	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	一般住宅を中心とした住宅地域として概ね成熟しており、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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+5. 0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		110,000 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、八王子市南東部に所在する京王相模原線沿線を中心とした住宅地域である。需要者は都心方面に通勤するサラリーマン世帯が中心である。本地域は最寄り駅からは徒歩圏外であるが、近年人気の高い「多摩境」駅を駅勢圏とする平坦地であり、戸建住宅が連たんする区画整然とした住宅地域である。よって、地価は若干の上昇傾向で推移している。なお、中心価格帯は、土地が 1、5 0 0 万円弱程度、新築戸建住宅が 3、0 0 0 万円弱程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が所在する地域は、最寄り駅から距離があり貸家需要が少ないことから、賃貸市場は未成熟である。よって、地価把握に当たって、貸家経営を想定することは現実的でないため、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、規範性を有する複数の取引事例より比準しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。以上により、当該比準価格を採用し、指定基準地等との均衡にも十分留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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 +1.0
	標準地番号 八王子 - 33							交通 0.0	交通 +2.0	交通 +2.0	
	公示価格 109,000 円／㎡	[101.4] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[105.0] 100	110,000	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
							画地 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	
							行政 0.0	行政 0.0	その他 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) - 51							交通 0.0	交通 +10.0	交通 +10.0	
	前年指定基準地の価格 164,000 円／㎡	[104.9] 100	100 [102.0]	100 [160.9]	[105.0] 100	110,000	環境 0.0	環境 +38.0	環境 +38.0		
							画地 +2.0	画地 +2.0	行政 +6.0	行政 +6.0	
							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 変動状況	[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 109,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 接道方位が南であり、日照面で優位である。なお、個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 +0.9 %	半年間 %								