

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所	
八王子（都）	－4	東京都	多摩第7分科会	氏名	秋間雅樹 印
鑑定評価額	30,200,000 円		1㎡当たりの価格	167,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 14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		八王子市大和田町五丁目2番11 「大和田町5-2-12」				②地積 (㎡)	181 ()	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)					
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅、ア パート等が混在する 住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	京王八王子 1.3km		(その他) 居住誘導区域内 (70,200)					
(2) 近隣 地域	①範囲	東 150 m、西 130 m、南 50 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 18.0 m、 規模 180 m程度、 形状 長方形											
	④地域的特性	特記 事項	特になし		街 路	基準方位北6m市 道	交通 施設	京王八王子駅北東 1.3km	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	当該地域について格別の変動要因は認められず、しばらくの間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	標準的使用と同じ低層住宅地					(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		170,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		89,800 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、既成住宅地域が中心であり、主として八王子駅、京王八王子駅及び西八王子駅から概ね徒歩圏内の比較的住環境の整った街区整然とした地域を中心とした圏域である。需要者層としては、買換えの二次取得者が中心となっており土地では130㎡～180㎡程度で、2,100万円～3,000万円程度、建売住宅では敷地がやや小さくなるため総額で3,000万円台前半～3,000万円台半ば程度までが取引の中心となる価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は、アパート等の賃貸需要が見込めるものの、新規に土地を購入して賃貸事業を行う収益目的での取引は非常に少なく、住宅地としては自用目的での取引がそのほとんどであることから、比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、さらに、同一需給圏内の類似地域に存する標準地並びに指定基準地との検討を踏まえ、新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言、オリンピック開催の状況等も考慮して、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -10.0 0.0 0.0
	標準地番号 八王子 -111					167,000							
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 164,000 円/㎡					168,000							
(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 前年標準価格 167,000 円/㎡			③ 変 動 要 因 の 検 討	[一般的要因] 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にある。一部で弱さが増しているが、持直しの動きも見られる。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価は概ね横ばい程度で推移している。								
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 北道路であるが、街区等も整然としており、価格形成要因の変動は見られない。								