

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社アイワプランニング
八王子（都） - 24	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 渡辺 浩

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月3日	(6) 路線価	[令和4年1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	八王子市下柚木二丁目27番10				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	2中専(60,200)準防高度(2種)					
	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	(その他)地区計画等(70,200)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 30 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 15.0 m、規模 150 ㎡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 6 m市道	交通	南大沢駅北 1.8km	法令	2中専(70,200)準防高度(2種)地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域で、格別の変動要因はなく、概ね現状の住環境を維持して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	方位 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	144,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	65,200 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内の南東部、京王相模原線沿線を中心とした住宅地域で、北方の京王線の駅を最寄り駅とする地域も含む。需要者は八王子市内及び隣接市等の居住者が中心で、一次取得者が比較的多い。地価は一般的要因等の影響を受けて概ね横ばいで推移しているものと思われる。中心となる価格帯は、土地で2000万円前後、新築戸建て3500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域である。収益性を重視した土地取引はほとんど見られず、収益価格は低位に試算された。当該地域は、自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視されて価格形成されていると判断されるため、実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規格外の価格を公示価格とした	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0			
	八王子 - 8		[100.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [122.0]	[104.0] / 100	144,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +7.0				
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0				
	八王子（都） - 51	[101.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [113.4]	[104.0] / 100	144,000	標準化補正	交通 0.0	交通 +5.0					
(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	③変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で、市内の不動産市場は回復傾向である。											
	継続 新規	前年標準価格	144,000 円/㎡		[地域要因]	最寄り駅からやや距離のある住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はないが、地価は概ね横ばいで推移していると思われる。								
	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	-	[個別的要因]	個別的要因に特段の変化はない。								
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %												