

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都) - 38	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 山本 慎太郎 印

鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 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]	95,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市大和田町七丁目2 2 4 2 番6 「大和田町7 - 1 4 - 7」				地積 (㎡)	191 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40,80)				
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパー ト等が見られる住宅地域		北4 m 市道	水道、 ガス、 下水	八王子1.8 km		高度(1種) (その他)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、		奥行 約 12 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位 北、 4 m市道		交通施設	八王子駅 北方 1.8 km		法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)
	地域要因の将来予測		既成の住宅地域であり、現状のまま推移すると予測される。										
(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 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 119,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 36,500 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ＪＲ八王子駅及び京王線京王八王子駅を最寄りとする住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の賃貸物件居住者や一次取得者である。交通接近性がやや劣る地域であるが、周辺地域で新築戸建分譲も見られ、底値感からこれまでに比較して安定的に推移している。土地は1,700万円～2,000万円前後、新築戸建住宅は3,000万円～4,000万円程度が需要の中心である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、駅からの接近性がやや劣る地域で、一部アパート等も見られるが採算性を確保するには至っておらず、収益価格は低位に試算された。快適性を重視する住宅地域で自用目的での取引が支配的であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路	0.0	地域街路	+3.0	
	標準地番号 八王子 - 102								標準交通	0.0	域交通	-1.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格 129,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	119,000	内 訳	標準環境	0.0	要因環境	-4.0	
									補画地	+4.0	因行政	+6.0	
									正行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	指定基準地番号 八王子(都) - 48		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準街路	0.0	地域街路	+3.0	
									標準交通	0.0	域交通	+1.0	
									標準環境	0.0	要因環境	+26.0	
									補画地	0.0	因行政	+6.0	
		前年指定基準地の価格 164,000 円 / ㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [138.9]	100		正行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(11)対年象標の基準検準価討地格の等前か		- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 119,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格 変動 形成 要因 の	〔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厳しい状況にあるが、住宅地は概ね横這いしないし若干の下落傾向で推移している。						
						〔地域 要因〕	交通接近条件がやや劣る住宅地域であり、特段の変動はみられない。						
						〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						