

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産総合評価サービス株式会社
八王子(都) - 48	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 野崎 和廣 印

鑑定評価額	28,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	165,000 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]	130,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 20 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		八王子市大和田町四丁目 1 8 2 7 番 5				地積 (㎡)	174 ()	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 住居 (60,200) 準防	
	1 : 1.2	建築中	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、ガス、下水	京王八王子1.5 km		高度(2種) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 0 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 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6 m 市道	交通施設	京王八王子駅北東方 1.5 km	法令規制	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種)
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、地域要因に特段の変化はないことから、今後とも現状のまま推移すると予測する。地価は、底堅く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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 165,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 78,400 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、八王子市の北東部であり、京王八王子駅を最寄駅とする住宅地域及び J R 八高線沿線の既存の住宅地域である。需要者は、地縁性のある一次取得の個人を中心として買替層も見られる。比較的交通利便性も良く、区画整然として良好な居住環境であるため需要は底堅い。新型コロナウイルス感染症の影響は軽微である。地積 1 5 0 ㎡程度で、土地は、2 5 0 0 万円前後、新築戸建は、3 5 0 0 ~ 3 8 0 0 万円程度で取引されている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は快適性重視の居住目的の個人であることから、収集された規範性の高い現実の取引事例から導出した比準価格が、賃貸事業を想定した収益価格よりも市場の特性に対する適合性が高く、市場参加者に対する説得力を有している。なお、建設費の高止まり等により収益価格は低位に試算された。従って、比準価格を標準として、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 八王子 - 21		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 165,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	165,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 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 164,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響で、市内の景況感は全般に悪化しているが、テレワークの増加で都心郊外の不動産需要が増加している。				
	- 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 八王子 - 21				〔地域要因〕	居住環境の良い高台の住宅地であり、地域要因に特段の変動はない。地価は底堅く推移している。				
	公示価格 165,000 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 0.0 %							