

|                             |                                                                                                                                                                                                                             |          |                                               |                        |                     |              |                                                     |                                                        |                           |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|---------|-----------------------------|-------------------------------|-----|-----|-----|--|--|
| 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                                                                                                                                                                                                            |          | 八王子市越野 2 6 番 1 3                              |                        |                     |              |                                                     | 地積 (㎡)                                                 | ( 124 )                   |               | 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            |               |         | 2 中専 (60,200) 準防            |                               |     |     |     |  |  |
|                             | 1 : 2                                                                                                                                                                                                                       | 住宅 L S 2 |                                               | 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域 |                     | 東6 m 市道      |                                                     | 水道、ガス、下水                                               | 京王堀之内1.1 km               |               |         | 高度(2種) (その他) 地区計画等 (70,200) |                               |     |     |     |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                          |          | 東 150 m、西 20 m、南 30 m、北 100 m                 |                        |                     |              |                                                     | 標準的使用                                                  | 低層住宅地                     |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                   |          | 間口 約 8 m、                                     |                        | 奥行 約 15 m、          |              | 規模 120 ㎡程度、                                         |                                                        | 形状 長方形                    |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                       | 特記事項     | 特記すべき事項はない。                                   |                        | 街路                  | 基準方位北、6 m 市道 |                                                     | 交通施設                                                   | 京王堀之内駅北西方 1.1 km          |               |         | 法令規制                        | 2 中専 (70,200) 準防 高度(2種) 地区計画等 |     |     |     |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                   |          | 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、今後も同様の地域として推移するものと予測される。 |                        |                     |              |                                                     |                                                        |                           |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
| (3) 最も有効使用の判定               | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                                       |          |                                               |                        |                     |              |                                                     | (4) 対象基準地の個別的要因                                        | 方位 +2.0                   |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                     |          | 比準価格 160,000 円 / ㎡                            |                        |                     |              |                                                     |                                                        |                           |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                       |          | 収益価格 81,100 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                   | 同一需給圏は京王相模原線沿線で、八王子市の住宅地域の範囲。特に京王堀之内駅を最寄りとする同種地域との代替関係が強い。需要者は八王子市及び都心を中心に活動するサラリーマン層が中心。駅徒歩限界圏にある住環境が普通程度の住宅地域で、需要は概ね安定している。取引は、規模 4 0 坪程度、新築の戸建住宅で 3 , 0 0 0 万 ~ 3 , 5 0 0 万円、戸建用住宅地で 1 , 8 0 0 万 ~ 2 , 2 0 0 万円程度が需要の中心。 |          |                                               |                        |                     |              |                                                     |                                                        |                           |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 試算過程に於いて採用した各種資料の相対的信頼性は同等と認められ、2 試算価格は適正に査定されていると判断される。近隣地域は居住の快適性等が重視される住宅地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。共同住宅等の収益物件もみられるが自用の目的での取引が中心の地域であることから、比準価格を中心に収益価格を勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。                               |          |                                               |                        |                     |              |                                                     |                                                        |                           |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
| (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     | 対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)                                  | 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 |  |  |
|                             | 標準地番号 八王子 - 76                                                                                                                                                                                                              |          | [ 99.4 ]                                      | 100                    | 100                 | [102.0]      | 158,000                                             |                                                        | 正                         | 行政その他         | 0.0     | 0.0                         | 0.0                           | 0.0 | 0.0 | 0.0 |  |  |
| (9) 指か定ら基の準換地討              | 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                                                    | 標準化補正                     | 街路交通環境画地行政その他 |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                            |          | [ ]                                           | 100                    | 100                 | [ ]          | 100                                                 |                                                        | 正                         | 行政その他         |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
| (10) 対年対象標の基準換準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                                |          |                                               |                        | 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の | ( 一般 的 要 因 ) | 不動産市場は概ね堅調に推移していたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により先行き不透明な状況にある。 |                                                        |                           |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
|                             | ■継続 □新規 前年標準価格 159,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                |          |                                               |                        |                     |              | ( 地 域 要 因 )                                         | 駅徒歩限界圏にある住環境の普通程度な住宅地域で需要は普通程度。地価は一般的要因等の影響でやや下落傾向で推移。 |                           |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
|                             | - 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                                                                                                                                                                                         |          |                                               |                        |                     |              |                                                     | ( 個 別 的 要 因 )                                          | 東道路でやや日照等が優る。個別的要因に変動はない。 |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
|                             | ■代表標準地 □標準地 標準地番号 八王子 - 76 公示価格 159,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                               |          |                                               |                        |                     |              |                                                     |                                                        |                           |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |
| 変動率 年間 -0.6 % 半年間 -0.6 %    |                                                                                                                                                                                                                             |          |                                               |                        |                     |              |                                                     |                                                        |                           |               |         |                             |                               |     |     |     |  |  |