

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[ 令和 6年1月]	140,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 19 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				倍率種別	

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		八王子市大和田町五丁目2番11 「大和田町5-23-12」					地積 (㎡)		181 ( )		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 高度(2種) (その他)		
	1:2	住宅 W 2		中規模一般住宅、アパート 等が混在する住宅地域		北6 m 市道		水道、 ガス、 下水		京王八王子1.3 km		(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 130 m、南 50 m、北 30 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、		奥行 約 18 m、		規模		180 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 6 m市道		交通 京王八王子駅 北東方 1.3 km		法令 1 住居 (70,200) 準防 高度(2種)					
	地域要因の将来予測		既成の住宅地域であり、格別の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。											
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的な要因		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		182,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		105,000 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、八王子市の北東部において主に京王線京王八王子駅を最寄り駅とする住宅地域及びJR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、需要は安定している。中心となる価格帯は、地積180㎡程度で、土地は3,000万円前後、新築戸建は4,500万円前後で取引されている。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、駅から徒歩圏の住宅地域で、アパート等の賃貸物件も多く見られるが、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。自用目的での取引が中心であり、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重視し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地等との検討も踏まえ、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 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 +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 0.0 -10.0 0.0 0.0
	公示価格 167,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [105.0]	100 [90.0]	[100.0] 100	181,000		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 +2.0 0.0 0.0
(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 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 +2.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 173,000 円/㎡		[104.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	181,000		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 +2.0 0.0 0.0
(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 174,000 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)	景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。								
					(地域 要因)	居住用不動産の取引が中心となっており、格別の市場性の変化は見られない。								
					(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。								