

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]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市式分方町 5 6 1 番 1 7					地積 (㎡)		132 ()		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)	
	1:1.5	住宅 W 2		中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域		北西6 m 私道		水道、 ガス、 下水		八王子5.5 km		高度(1種) (その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡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私道		交通 八王子駅 北西方5.5 km		法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等				
	地域要因の将来予測		バス便等の利用を前提とする郊外の住宅地域であるが、格別の変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。										
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的な要因		方位 +1.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 71,000 円 / ㎡		(4)対象基準地の個別的な要因		方位 +1.0					
		収益還元法		収益価格 / 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西北部でバス便の利用を前提とする住宅地域である。需要者の中心は都心または八王子市内への通勤者等である。市の中心部から離れた郊外の住宅地で、利便性が劣ることから、地価水準は市内平均より低く、地価はほぼ横這いから弱含みである。需要の中心的な価格帯は、土地は規模30～50坪前後で総額7000～10000万円程度、新築戸建住宅は総額で2000～2500万円程度であるものと思料される。											
(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JR中央線八王子駅からバス便等の利用が標準的と認められる旧来からの住宅地域である。対象地に係る立地条件、画地条件、行政的条件を考慮し、その属する市場の特性に鑑みれば、収益還元法は市場適合性が極めて低いことから非適用とした。一方、上記需要者は不動産の快適性、市場性を重視して意思決定するであろうから、当該要因をより良く反映する比準価格を標準とし、指定基準地及び標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) 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 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	標準地番号 八王子 - 12								準 交通 0.0	域 交通 -1.0			
価と 格し をた	公示価格		[100.0]	100	100	[101.0]	71,100	補 環境 0.0	要 環境 +2.0				
	73,200 円 / ㎡		100	[104.0]	[100.0]	100				正 画地 +4.0	因 行政 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 街路 0.0	地 街路 -3.0			
	八王子(都) - 50								準 交通 0.0	域 交通 +1.0			
	前年指定基準地の価格		[99.3]	100	100	[101.0]	70,900		補 環境 0.0	要 環境 +8.0			
	75,500 円 / ㎡		100	[101.0]	[105.8]	100			正 画地 +1.0	因 行政 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			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的)	新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が始まったが、飲食店舗への自粛要請は続いており、経済回復は断言を許さない状況にある。							
	■継続 □新規 前年標準価格 71,000 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 / ㎡													
変動率 年間 0.0 % 半年間 %													
(個別的)					特段の変動要因はない。								