

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 18 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		八王子市廿里町 2 4 番 5					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)					
	台形 1:1	住宅 L S 2	一般住宅、アパートが見 られる住宅地域		南東4 m 市道		水道、 下水	高尾340 m			高度(1種) (その他) 風致地区					
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 70 m、南 60 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 11 m、奥行 約 12 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	最寄り駅から至近の閑静な住宅地域		街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	高尾駅北方340 m		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種) 風致地区					
	地域要因の将来予測		J R 高尾駅から徒歩圏内の利便性の高い住宅地域として、地域要因に変化はなく、今後もこのまま推移すると予想される。													
(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 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 154,000 円 / ㎡													
		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市西部を中心に最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要の中心は八王子市及び周辺市に地縁のある一次取得層で、バスや鉄道利用によって都心方面や八王子市中心市街地等へ通勤するサラリーマンであるため、最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。更地としては2500万円前後、新築戸建住宅としては3800万～4500万円程度が需要の中心価格帯である。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中小規模の自用の戸建住宅が多く建ち並ぶ地域である。そのため、典型的な市場参加者である自用の戸建住宅購入者の取引意思が強く反映された売買市場における価格を体现している比準価格の規範性は高い。一方、賃貸住宅は少なく現状賃貸市場が未成熟なため収益価格は不採用とした。よって、比準価格を標準とし、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 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -6.0 -6.0 +4.0 0.0		
	標準地番号 八王子 - 73		[99.6] 100	100 [102.0]	100 [92.8]	[104.0] 100	153,000		標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -14.0 +1.0 +4.0 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 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -14.0 +1.0 +4.0 0.0		
	八王子(都) - 49		[99.3] 100	100 [101.0]	100 [90.3]	[104.0] 100	154,000		標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -14.0 +1.0 +4.0 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 154,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナウイルス感染拡大による経済低迷から一部で持ち直しの動きがみられるも、景気全般は依然弱く、先行きの不透明感が続いている。										
	- 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					(地域 要因)	J R 高尾駅から徒歩圏内の住宅地域として需要は安定し、地価の大幅な変動は見られていない。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	特段の変動要因はない。								
	公示価格 円 / ㎡															
変動率		年間 0.0 %	半年間 %													