

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 3 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 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4 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		八王子市高月町 1 2 3 7 番 5					地積 (㎡)	208	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の状況	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		「調区」 (40,80) 都立公（普通） (その他)							
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅のほか農地等が見られる地域		北東7.2 m 都道	水道、 下水	東秋留1.5 km									
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m		標準の使用	戸建住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模		200 ㎡程度、形状		長方形									
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域内幹線道路に立地する住宅地		街路	北東7.2 m都道	交通施設	東秋留駅南東1.5 km		法令規制	「調区」 (40,80) 都立公（普通）					
	地域要因の将来予測		既存の調整区域内住宅地域であり、需給関係及び地価水準は現状を推移していくものと予測される。													
(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			53,500 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北部における市街化調整区域、及び隣接する市街化区域のうち住居系に係る地域である。農家集落地域特性を有しているため、住宅としての熟成度は低い。需要者は同地域内地縁性のある一次及び二次取得者が中心、大規模開発等による供給も少ないため、新型コロナウイルス感染症に伴う不動産市場への影響は少ない。中心価格帯は土地 2 0 0 ㎡程度で 1 0 0 0 万円、戸建ては個別性が強く 2 千万円～ 3 千万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		市街化調整区域の取引が少ないものの、同区域の隣接する地域における価格牽連性のある適正な取引事例から求めた比準価格は実証的で説得力がある。一方、収益価格は賃貸需要が見込めない地域であるから断念した。以上から、比準価格を中心とするものとし、公示価格を規準とした価格との均衡も得られていることも踏まえ、現在の不動産市場における客観的な水準と判断し、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	-3.0 -5.0 -26.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 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 - 63		[100.0] 100	100 [68.2]	100 [100.0]	[100.0] 100	53,100		53,100	53,100	53,100	53,100	53,100	53,100	53,100	
(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		地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(10) 対年 象標 の基 準格 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 53,500 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	昨今新型コロナウイルスによる経済活動の停滞が見られる反面、郊外の住宅需要等不動産市場は手堅い様相が見られる。										
	- 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)	市街化調整区域内の住宅地は経済動向に連動せず、地価は概ね横ばいで推移。									
	□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 %													