

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 2 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市下柚木字一号12番104					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)高度(1種) (その他)							
	1:2	住宅W2	中小規模の一般住宅が多い傾斜地の住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	京王堀之内2.5km									
(2) 近隣地域	範囲		東 30m、西 10m、南 90m、北 45m		標準的使用	戸建住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 9m、奥行 約 15m、規模		135㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	中小規模一般住宅が建ち並び丘陵地に存する住宅地域		街路	基準方位北4m市道	交通施設	京王堀之内駅北西方2.5km		法令規制	1低専(40,80)高度(1種)					
	地域要因の将来予測		最寄り駅からバス圏内に存する分譲住宅地域で、地域要因に顕著な変化はなく需要は比較的安定していることから、今後も地価は底堅く推移すると予測される。													
(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			111,000 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東部を中心とする最寄駅からバス圏内の中小規模の戸建住宅が多く建ち並び住宅地域である。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、バスと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。新築建売市場では総額3000万円台後半が需要の中心となっている。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中小規模の自用の戸建住宅が建ち並び地域である。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 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	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -2.0 -11.0 0.0 0.0 0.0		
	標準地番号 八王子		- 45													
	公示価格		[100.9]	100	100	[100.0]	111,000									
	98,500 円/㎡		100	[100.0]	[89.8]	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	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	+3.0 +4.0 +32.0 +6.0 0.0 0.0		
	八王子(都)		- 51													
	前年指定基準地の価格		[104.9]	100	100	[100.0]	113,000									
	164,000 円/㎡		100	[102.0]	[149.9]	100										
(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			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	緩やかな景気回復の中、企業物価・消費者物価の高騰が实体经济へ及ぼす悪影響に対する懸念が徐々に高まっている。										
	- 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〕	最寄り駅からバス圏で、やや急斜面の多い丘陵地に存する住宅地域であるが、需要は安定しており地価は比較的堅調に推移している。									
	代表標準地 標準地						〔個別的 要因〕	特段の変動要因はない。								
	標準地番号															
公示価格																
変動率			年間	+1.8 %	半年間	%										