

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 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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		八王子市元八王子町三丁目2 5 1 3 番 1 9					地積 (㎡)	165 ()	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) 都立公(普通) 高度(1種) (その他) 地区計画等						
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地、農地が混在する住宅地域		南4 m 私道	水道、 下水	高尾2.4 km								
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 150 m、北 50 m					標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模		165 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m 私道	交通施設	高尾駅 北西方2.4 km	法令	1 低専 (40,80) 都立公(普通) 高度(1種) 地区計画等						
	地域要因の将来予測	低層住宅地域であるが、最寄駅より距離があり、農地等も混在する地域で、当面、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価水準については横ばい傾向で推移していくと予測される。													
(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要因	方位 +5.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 73,000 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～北西部のバス利用の住宅地域である。需要者の属性は、市内在住者や地縁者の自用目的の一次取得者が中心であると思われる。最寄駅のＪＲ中央線高尾駅から遠く利便性には劣るものの、一定の需要はあり、地価はやや上昇傾向で推移している。当該市場の中心価格は、土地は坪2 5 万円前後、新築戸建住宅は2 5 0 0 万円～3 5 0 0 万円程度と推定される。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、一般住宅取引の実態を反映した価格である。なお、対象基準地が最寄駅から相当の距離があり賃貸需要が乏しいこと、自己使用目的の住宅地域であることから収益還元法の適用は断念した。よって、実際の取引に基づき市場実態を反映した取引事例から求めた基準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて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 の標準価格 (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	+1.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	標準地番号	八王子	- 97												
	公示価格	70,300 円 / ㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [101.0]	[105.0] 100	72,700								
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号	八王子(都)	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 の標準価格 (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	+1.0 -4.0 +15.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	76,000 円 / ㎡	[102.6] 100	100 [101.0]	100 [111.5]	[105.0] 100	72,700								
(10) 対年 象標 の基 準換 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 72,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	円安によるインフレと賃上げの流れの下、不動産市況は概ね堅調であるが、先行きには慎重な姿勢もみられる。									
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域 要因〕	特に地域要因の変動は認められない。									
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。									