

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	+5.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 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/㎡			

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。収益物件は少なく、自己使用目的の取引が中心である。賃貸用不動産の需要は弱く、収益想定が困難なため、収益還元法の適用は断念した。従って、収益性よりも居住の快適性が重視されて価格形成されていると判断されるため、実証的な基準価格を標準とし、標準地及び指定基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。
-----------------------------	---

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	八王子（都） - 49							交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+27.0
								画地	+1.0		行政	+4.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	前年指定基準地の価格 138,000 円／㎡	[103.6] 100	100 [101.0]	100 [132.0]	[105.0] 100	113,000						

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	物価上昇等の懸念があるが、緩やかな景気回復が続いており、市内の不動産市場も利便性の良い地域を中心に概ね底堅く推移している。
	前年標準価格 109,000 円／㎡					[地域要因]	住環境が良好な住宅地域である。当該地域に特段の変動要因はないが、地価は上昇傾向で推移していると思われる。
	①-2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					[個別的要因]	個別的要因に特段の変化はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
②変動率		年間	+3.7 %	半年間	%		