

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲

東 30 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m

②標準の使用

低層住宅地

③標準的画地の形状等

間口 約 9.0 m、奥行 約 12.5 m、規模 110 m²程度、形状 長方形

④地域的特性

特記

特になし

街

基準方位 北 4 m市道

交通

西八王子駅南西 1.5km

法令

1 住居(70, 160) 準防

事項

路

施設

規制

高度(2種)

⑤地域要因の将来予測

小規模低層住宅が建ち並ぶ住宅地域で、格別の変動要因はなく、概ね現状の住環境を維持して推移するものと予測する。

(6) 市場の特性	同一需給圏は八王子市西部のＪＲ中央線、京王高尾線沿線の住宅地域。需要者は八王子市内又は隣接市等の居住者が中心で、一次取得者が比較的多い。住環境、利便性は概ね普通程度である。需給は安定的で、一般的要因等の影響を受けて地価は概ね上昇傾向で推移しているものと思われる。中心となる価格帯は土地で１５００万円～２０００万円、新築戸建てで３０００万円～３５００万円程度である。
-----------	--

(8) 規 準 として 公 示 価 格 を	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 八王子 - 40	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 の規準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 140,000 円／㎡	$\left[\frac{102.1}{100} \right]$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{100}$	$\left[\frac{101.0}{100} \right]$	143,000				

(10) 年 対 象 基 準 地 の 前	の 検 討	③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	[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 138,000 円／㎡		[地域要因] 最寄り駅からやや離れている住宅地域である。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			
			■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に特段の変化はない。
			標準地番号 八王子			