

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市元横山町三丁目3 6 1 番 2 7 「元横山町3－1 0－1」				②地積 (㎡)	389	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,300) 準防 高度(2種)						
	1:2	店舗兼共同住宅 S 4	店舗、事務所、共同 住宅の混在する路線 商業地域	南18m市道、東側道	水道 ガス 下水	八王子 1.2km		(その他) (94,272)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 20 m		②標準的使用		中低層の店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、		規模		360 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	1 8 m市道	交通 施設	八王子駅北西 1.2km		法令 規制	近商(90,300) 準防 高度(2種)			
	⑤地域要因の 将来予測		規模や用途の多様化した幹線市道沿道地域で、短期的には特に地域要因に変化はみられず現状のままの推移であるが、今後徐々に住宅系用途への移行が進むものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		中層の店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因		角地 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		249,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		124,000 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、八王子市内の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域等の存する圏域である。地縁性を有する事業者や不動産業者による店舗や事業用地等の需要があるが、最近では住宅需要が堅調で、画地を細分化した建売住宅等の住宅系用途への転換も多く見られ、地価の支えとなっている。幹線道路沿道で利用目的や画地規模等により取引価格に幅が生じやすいが、周辺での需要の主な価格帯は、土地価格については亩当たり2 1 万円～2 6 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺には地主等による店舗等の賃貸物件も見られるが、幹線沿道地の商況を含む地域性等から土地価格を含んだ収益物件の採算確保がやや困難な地域である。現在は自用目的の取引を中心として地価が形成されており、収益価格の地価に対する影響は相対的に小さい。従って、市場性を適正に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、最近の市場動向に十分留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		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 の標準価格 (円/㎡)	⑦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	-2.0 -1.0 0.0 +1.0 0.0
	八王子 5－3 公示価格 233,000 円/㎡		[102.2] 100	100 [102.0]	100 [98.0]	[103.0] 100	245,000							
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	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 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	0.0 0.0 -24.0 +2.0 0.0
	八王子(都) 5－12 前年指定基準地の価格 176,000 円/㎡		[104.5] 100	100 [100]	100 [77.5]	[103.0] 100	244,000							
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 から の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 235,000 円/㎡ 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				③ 変 動 状 況 要 因 の	[一般的要因] 景気が緩やかに回復する中、投資需要等が概ね堅調であり、市内商業地の地価は主要駅周辺を中心に緩やかな上昇傾向となっている。								
	[地域要因] 商業性のやや低い路線商業地域だが、八王子駅徒歩圏で利便性は概ね良好。地価は緩やかな上昇傾向。地域要因に特に変化はみられない。													
	[個別的要因] 個別的要因に変化はない。													
	②変動率		年間 +4.3 %	半年間 %										