

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市西寺方町 2 6 番 8					地積 (㎡)		237 ()		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		2 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)					
	台形 1 : 1.5	住宅 S 2		一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域		北9 m 都道		水道、 下水		高尾4.5 km		(70,200)					
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m		標準的使用		戸建住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 19 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性		特記事項		街道沿いに商業店舗も混在する地域		街 9 m 都道		交通		高尾駅 北西方4.5 km		法令 2 中専 (70,200) 準防 高度(2種)				
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに低層の一般住宅、店舗等建ち並ぶが繁華性は低く空地も散見される。当面、地域状況に大きな影響を及ぼす開発等は予想されず、地価も比較的安定して推移する模様である。														
(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		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		71,400 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、八王子市北西部において幹線道路沿いに店舗、事業所を含む低層住宅が建ち並ぶ混在地域及びその背後の住宅地域で、最寄駅まではバス利用がメインとなる。幹線道路沿いであるが、繁華性は低く、住宅需要がメインとなる地域のため、最寄り駅までの距離や駅などが重要な価格形成要因となっている。新築戸建住宅の売買市場では、3,000万円台半ば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		近隣地域は幹線道路沿いのため店舗併用住宅も散見されるが、繁華性が低く、自用の中小規模戸建住宅が殆どを占める住宅地域である。そのため、典型的な市場参加者は自用の戸建住宅購入者であり、彼らの取引意思を強く反映し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 の比準価格 (円 / ㎡)		内 訳	標 街路	0.0	地 街路	-1.0
	標準地番号 八王子 - 48										準 交通	0.0		域 交通	-3.0		
価と 格し をた	公示価格		[100.4]		100		100		[100.0]		70,900		補 正	化 環境	0.0	要 環境	+1.0
	67,000 円 / ㎡		100		[104.0]		[91.2]		100			画地 +4.0		因 行政	-6.0		
(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 街路	0.0	地 街路	-4.0
	八王子(都) - 50										準 交通	0.0		域 交通	+2.0		
	前年指定基準地の価格		[103.2]		100		100		[100.0]		71,500	化 環境		0.0	要 環境	+21.0	
	78,000 円 / ㎡		100		[101.0]		[111.4]		100			補 画地 +1.0		因 行政	-6.0		
(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 70,000 円 / ㎡				価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般) 要 因		不動産市況は概ね堅調であるが、物価高騰、トランプ関税等による経済の先行き不透明感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		最寄駅からバス圏の住宅地域で、地域性を変動させる要因は特に見られない。									
	代表標準地 標準地 標準地番号 -					(個別) 要 因		特段の変動要因はない。									
	公示価格 円 / ㎡																
変動率		年間 +2.0 %	半年間 %														