

## 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

(2)	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、 奥行 約 14.0 m、 規模 220 m <sup>2</sup> 程度、 形状 長方形							
	④地域の特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 4 m市道 北	交通施設	小宮駅北西 700m	法令規制	1 低専(40, 80)高度(1種)地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域で地域要因に特段の変動要因はみられないため、当面は現状のまま推移するものと予測する。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は主に八王子市北東部の八高線沿線の住宅地域である。需要者は多摩地域及び都心方面への通勤者等の一次取得者層が中心である。畑等も残る街区のやや雑然とした住宅地域であるが、最寄り駅から駅徒歩圏内で一定の住宅需要があり地価は緩やかな上昇傾向で推移している。土地は1000万円台後半～2000万円台前半、新築戸建住宅は3000万円台後半～4000万円台前半が取引の主な価格帯である。
-----------	---

(8)	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
規準とした 公示価格を 価格	八王子 - 55  公示価格 112,000 円/㎡	[ 101.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 106.1 ]	[ 102.0 ] 100	110,000					

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]	景気が緩やかに回復する中で、市内の住宅地の地価は全体的に良好な住宅需要に支えられ、概ね緩やかな上昇基調である。
		前年標準価格                  106,000 円／㎡					[地域要因]	最寄り駅まで徒歩圏内で一定の住宅需要があり、地価は緩やかな上昇傾向。地域要因に特に変化はない。
		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]	個別的要因に変化はない。
		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						
		標準地番号                                  -						
		公示価格                                  円／㎡						
		②変動率	年間	+3.8 %	半年間	%		