

## 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				八王子市堀之内二丁目1 3 番3 外				②地積 (㎡)		195	③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		2 中専 (60, 200) 準防 高度 (2 種)			
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	北西6m市道		水道 ガス 下水	京王堀之内 850m		(その他) 地区計画等 (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 195 ㎡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	基準方位 北 6 m市道	交通施設	京王堀之内駅北 850m	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防 高度 (2 種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測		既存住宅地域で地域要因について特段の変動要因は認められず、しばらくの間は現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		200,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
		収益還元法		収益価格		50,900 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、京王相模原線京王堀之内駅、南大沢駅等を最寄り駅とする住宅地域である。主な需要者は、市内及び周辺の多摩市、町田市等に居住する都心方面に通勤する二次取得者が中心である。当該地域は多摩ニュータウンに属する住宅地域で、価格帯としては、土地が170㎡～200㎡程度で3,000万円～3,900万円程度、建売住宅はやや規模が小さくなり、総額で4,500万円～5,000万円程度まで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、居住環境が良好な住宅地域であるため、戸建住宅のほかに共同住宅も存するものの、取引の実態においては、収益性を重視した土地取引はほとんど見受けられない。従って、取引の実態を反映し実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も前提に、落着き始めたコロナ禍以降の状況等も考慮して、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		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	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 八王子 - 39								交通 0.0	交通 -3.0			
(9) 指定基準地からの検討		公示価格 171,000 円/㎡		$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	180,000	環境 0.0	環境 -3.0	画地 +4.0	行政 0.0	
									行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
		① 指定基準地番号 八王子 (都) - 51		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 0.0
		前年指定基準地の価格 172,000 円/㎡		$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	180,000		交通 0.0	交通 -3.0		
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の検討	[一般的要因]		米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まる中、消費者マインドの低下、金融資本市場の変動等の影響が現れてきている。						
		前年標準価格 166,000 円/㎡			[地域要因]		最寄駅からは比較的近く、住環境も概ね整備されており、現在の地価は強含みの状況にある。格別の市場性の変化は見られない。						
		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]		標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。また、価格形成要因の変動は見られない。						
		標準地番号 -											
		公示価格 円/㎡											
		②変動率	年間 +8.4 %	半年間 %									