

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					八王子市緑町2 7 1 番 1 7					②地積 (㎡)		142 ( )		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			1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)						
	1:1.5		住宅 L S 2		中規模一般住宅の中に畑等が見られる住宅地域		西5m市道		水道 ガス 下水		山田 300m			(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 m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 5 m市道		交通施設		山田駅北東 300m		法令規制		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)			
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、既成の住宅地域で地域要因に特段の変動要因は見られないため、しばらく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									(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		156,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0								
		収益還元法		収益価格		96,100 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		同一需給圏は主に京王高尾線めじろ台駅、山田駅等を駅勢圏とする住宅地域である。需要者は都心方面への通勤者等で一次取得者層が中心である。既存の低層住宅地域で、新規の供給は小規模開発等による細分化された建売住宅が多い。緩傾斜の地勢であるが、駅に比較的近く、利便性は良好で、住宅需要も高く、地価は概ね緩やかな上昇傾向にある。需要の中心的な価格帯は、土地は、2, 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅は3, 5 0 0 万円前後程度である。																		
(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共同住宅等の賃貸物件も見られるが、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保が困難な地域である。現在は収益目的の新規土地取引は少なく、収益価格の地価への影響は大きくない。自用目的の戸建住宅の取引が中心となって地価が形成されているので、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、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		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 0.0		地域 要因	街路 +1.0	
	標準地番号 八王子 - 46										154,000			環境 0.0		交通 -2.0				
(9) 指定基準地からの検討		公示価格 159,000 円/㎡		[ 102.0 ] 100		[ 100 ] [ 104.0 ]		[ 100 ] [ 103.0 ]		[ 102.0 ] 100				画地 +4.0		行政 +1.0				
														行政 0.0		その他 0.0				
														その他 0.0						
(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 価格形成要因の変動状況		[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 149,000 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、現在の地価は横ばいから上昇傾向にある。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 +4.0 %		半年間 %														