

(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361番27 「元横山町3-10-1」					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 S4		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		18 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		画地規模や用途の多様化した幹線市道沿道地域。短期的には特に地域要因に変化はみられないため現状のまま推移すると思われるが、今後徐々に住宅系用途中心の地域への移行が進むものと予測する。																			
(3)最有効使用の判定		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		263,000 円/㎡																
		収益還元法		収益価格		125,000 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		同一需給圏は主に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である。中小事業法人、個人事業者、不動産業者、投資家等の需要があるが、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が多く見られる。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、周辺での主な価格帯は、土地価格については㎡当たり23万円～28万円程度である。																				
(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や共同住宅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限定的である。従って、市場性を適正に反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 とした 価格を	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 -2.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	八王子 5-3 公示価格 244,000 円/㎡		[102.4] 100		100 [102.0]		100 [98.0]		[103.0] 100		257,000											
(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 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 0.0 交通 0.0 環境 -24.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	八王子(都) 5-12 前年指定基準地の価格 184,000 円/㎡		[104.3] 100		100 [100]		100 [77.5]		[103.0] 100		255,000											
(10) 対象 基準 地の 前 年の 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 245,000 円/㎡					③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 景気が緩やかに回復する中で、市内商業地に対する投資需要等は概ね堅調であり、地価は全体的に緩やかな上昇傾向にある。														
	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/㎡							[地域要因] 商業性のやや劣る路線商業地域であるが、駅徒歩圏内で利便性は概ね良好のため、地価は緩やかな上昇傾向。地域要因に特に変化はない。														
	②変動率 年間 +4.9% 半年間 %							[個別的要因] 個別的要因に変化はない。														