

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					八王子市めじろ台四丁目1番3外					②地積 (㎡)		925 ()		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			近商 (80, 300) 準防			
	1:1.2		銀行 S 2		店舗、マンション等が混在する近隣商業地域		北西20m市道、背面道		水道ガス下水		めじろ台 130m			(その他) 地区計画等 (90, 300)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 80 m、南 0 m、北 0 m					②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 28.0 m、奥行 約 32.0 m、規模 900 ㎡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 20 m市道		交通施設		めじろ台駅西 130m		法令規制		近商 (90, 300) 準防 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測		めじろ台駅周辺に所在し、店舗、マンション等が建ち並ぶ利便性の良好な地域であり、当面の間は、現況が維持されるものと予測される。														
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		253,000 円/㎡											
		収益還元法		収益価格		68,500 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、八王子市内の駅前等の普通商業地域、近隣商業地域、及び幹線道路沿いの路線商業地域であり、やや広範囲にわたる。需要者は、地縁性を有する事業者、収益物件の所有を目的とした個人、地元不動産業者等が中心である。京王高尾線めじろ台駅周辺の地域は、旧来からの根強い人気に支えられており、商業地域として期待されている面も認められる。土地については900㎡程度で、総額2億円強程度であると考えられる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺地域は、自用並びに賃貸用の店舗・事務所等、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、ともに賃貸需要が見込める地域であるが、賃料水準も低く、賃貸市場の成熟の程度も高いとは言えない。よって、比準価格を標準に収益価格を比較考量して、同一需給圏内の類似地域に存する標準地並びに指定基準地との検討も踏まえ、落ち着き始めたコロナ禍等も考慮して、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 -3.0	
	標準地番号 八王子 5-5										(円/㎡) 247,000			交通 0.0 交通 -11.0			
		公示価格 242,000 円/㎡		[101.9 / 100]		[100 / 100]		[100 / 101.9]		[102.0 / 100]				環境 0.0 環境 +18.0			
														行政 0.0 行政 0.0			
														その他 0.0 0.0			
(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 地域要因 街路 0.0	
	八王子 (都) 5-12										(円/㎡) 248,000			交通 0.0 交通 -13.0			
		前年指定基準地の価格 176,000 円/㎡		[104.5 / 100]		[100 / 100]		[100 / 75.7]		[102.0 / 100]				環境 0.0 環境 -13.0			
														画地 0.0 行政 0.0			
														その他 0.0 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]		金融引締めに伴う海外景気の下振れ、物価上昇、中東地域の世界情勢等のリスクに反し、雇用・所得環境等の緩やかな回復が見られる。								
	前年標準価格 236,000 円/㎡						[地域要因]		店舗、住宅の混在する駅前周辺の近隣商業地域であり、新型コロナウイルス感染症の流行後、地価は強含みにあり、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						[個別的要因]		二方路であるが、概ね標準的な土地であり、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 +4.7 %		半年間 %													