

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段都市鑑定
八王子(都)5-9	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一 印
鑑定評価額	213,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	230,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		八王子市めじろ台四丁目1番3外				地積 (㎡)	925 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設状況	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 S2	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	範囲	東 15 m、西 80 m、南 0 m、北 0 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 32 m、規模		900 ㎡程度、形状 長方形						
	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 西方130m		法令 規制	近商 (80, 300) 準防 地区計画等
	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び利便性良好な地域であり、当面は現況を維持するものと予測する。									
(3)	最も有効使用の判定		中低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		234,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		142,000 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	同一需給圏は八王子市を中心とする京王高尾線、ＪＲ中央線・横浜線沿線の駅前至近の近隣商業地域である。中心となる需要者は、事業所や店舗等の自己利用目的での取得を検討している地元企業のほか、マンション開発目的の不動産業者等である。周辺は小売店舗のほか店舗付き共同住宅等が多く、用途の多様性を有するが、昨今の景気動向等を反映して地価はやや弱含みである。立地条件や画地規模により取引価格には幅があるため、中心価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	小売店舗、店舗付き共同住宅等が見られる駅前の近隣商業地域であるが、収益性重視の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。したがって、取引の中心は自己利用目的と考えられることから、市場の実態を反映している比準価格を重視し、収益価格も参酌の上、更に周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 八王子5-5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -3.0
	公示価格 228,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	[102.0] 100	230,000		交通 0.0		交通 -11.0
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号 八王子(都)5-12		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	環境 0.0	地域 要因	環境 +17.0
	前年指定基準地の価格 171,000 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [75.7]	[102.0] 100	229,000		画地 0.0		行政 0.0
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 232,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	新型コロナウイルス感染症の影響により、景気の先行き不透明感は依然として強く、商業地の地価は横ばい乃至下落基調で推移している。						
	-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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	住宅、店舗等の混在する駅周辺の近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状維持で推移すると予測される。					
	変動率 年間 -0.9 % 半年間 %					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				