

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩アセットコンサルティング
稲城（都） — 6	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 武林 秀則 印

鑑定評価額	38,200,000 円	1㎡当たりの価格	283,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

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]	225,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等						②地積 (㎡) (135)		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		2 中専 (60,200) 準防						
	1 : 3	店舗兼住宅 W 2	住宅、店舗等が存する利便性の良い混在住宅地域	東 4.3 m 市道	水道、ガス、下水	稲城長沼 300 m		高度 (2 種) (その他) (70,172)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 30 m、南 120 m、北 60 m			②標準の使用		2 階建程度の低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 19 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特記事項		街路		基準方位 北 4.3 m 市道		交通施設	稲城長沼駅南西方 300 m	法令規制	2 中専 (70,172) 準防 高度 (2 種)
	⑤地域要因の将来予測		稲城長沼駅周辺の区画整理進行による地域変化の影響を受けつつ、さらに交通利便性の良い住宅地としての色彩を強めながら今後も推移していくものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の低層住宅地						(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 284,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 172,000 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	同一需給圏は概ね当市内における J R 南武線沿線に位置する住宅地及び混在住宅地等である。需要者は、当市内に居住する個人又は自営業者等が中心である。最寄駅への接近性に優れ、近隣商業的色彩も残す「青渭通り」沿いにある安定した地価水準を維持してきたところ、当市における区画整理・道路整備など基盤整備が進むなか地価水準は一段と高位にシフトしている。周辺では 2 6 0 千円/㎡～2 9 0 千円/㎡程度が取引の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は店舗併用住宅やアパート等の収益不動産も見られる混在住宅地域である。但し、十分な賃料相場が形成されていないことから収益価格は低位に算定された。一方、比準価格は実際の取引を基にした価格であり、実証的で説得力を有する。このため、収益価格を斟酌するも、比準価格を標準とし、さらに公示地、指定基準地との検討も踏まえ、また、新型コロナウイルス感染症による社会経済動向にも留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公規価示価格と格しをた	① □代表標準地 ■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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.4 交通 -4.0 環境 0.0 行政 -4.6 その他 0.0		
	標準地番号 稲城 - 2													
	公示価格 258,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [101.0]	100 [92.9]	[102.0] 100	283,000							
(9) 指か定ら基の準検地討	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.4 交通 -0.7 環境 -3.0 行政 -4.6 その他 0.0		
	稲城 (都) - 12													
	前年指定基準地の価格 263,000 円/㎡		[102.7] 100	100 [101.0]	100 [95.9]	[102.0] 100	284,000							
(10) 対年々象標の基準価示地格の等前か	① - 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 278,000 円/㎡				③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症の影響によって景気は厳しい状況にあるが、弱含みであった住宅地需要には持ち直しの動きが見られる。								
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 昨今、稲城長沼駅周辺は区画整理進行中で地域変化が著しいところ、周辺住宅地の利便性の向上が認められる。								
						〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。								
	②変動率	年間 +1.8 %	半年間 %											