

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 4 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	稲城市大字大丸字八号1030番1 (22街区大字大丸1030番1)				②地積 (㎡)	121 ()	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	
	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 4	中低層店舗兼住宅、共同住宅が多い近隣商業地域	南28 m 都道	水道 ガス 下水	南多摩150 m	高度(3種) (その他) 地区計画等 (90,300)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 80 m、南 0 m、北 20 m				②標準の使用	店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 8 m都道	交通施設	南多摩駅南方150 m	法令 近商(90,300) 準防 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	南多摩駅周辺土地区画整理事業区域内に存する川崎街道沿いの商業地域であるが繁華性は低く住宅利用が主体となっている。区画整理事業の進捗に伴い、周辺未利用地の宅地化が進むものと予測する。						

(3) 最も有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	283,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	178,000 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	同一需給圏は主として市内の路線商業地域及び南武線、京王相模原線沿線の駅に近い近隣商業地域である。需要者は地元の不動産開発業者や事業者等が中心とみられる。商業地域としての熟成度は低いが、区画整理事業により街区が整った南多摩駅北側では近年ビジネスホテルや各種店舗の開業、マンション建設が相次ぎ、商業地需要は堅調である。中心価格帯は土地建物総額で1億円未満、土地単価は1平米当たり300千円前後とみられる。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	取引事例には地域的特性のやや異なるものもあるが、取引市場の実態を反映し、求められた比準価格には一定の説得力が認められる。一方収益価格は基準地上に最も有効使用の店舗兼共同住宅を想定して求められた投資採算価格であるが、賃貸用投資不動産市場の形成されていない地域で、地域の賃料は土地価格に見合う水準に達していないため低位に試算された。よって市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。
-------------------------------------	--

(8)	☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 稲城	②時点 修正 5 - 2	③標準化 補正 100	④地域要 因の比較 100	⑤個別的要 因の比較 100	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 278,000	⑦内 訳 標準 化 補 正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
公規価 示標準格 価と 格し をた	公示価格 278,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	278,000				

(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 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 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 状 況 要 因 の	〔一般的〕 〔地 域〕 〔要 因〕 〔個別的〕 〔要 因〕	市内の商業地地価はコロナ禍による影響が薄れつつあり、概ね横ばいとなった。 南多摩駅周辺では昨年的大型ホームセンター出店計画の中止、コロナ禍によるホテルの集客不振等、地域要因のマイナス要素が相次いだ。 個別的要因に関し、代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度に重要な変動はない。
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 稲城 5 - 2 公示価格 278,000 円/㎡				
	②変動率	年間 0.0 % 半年間 0.0 %			