

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江沢不動産鑑定
稲城（都） 5 - 2	東京都	多摩 第2	氏名	不動産鑑定士 江沢 正彦

鑑定評価額	34,100,000 円	1㎡当たりの価格	282,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	225,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 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					

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				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 高度(3種) (その他) 地区計画等 (90,300)		
	台形 1.5:1		店舗兼共同住宅 RC4		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				
(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 ㎡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 28 m都道		交通施設 南多摩駅南方150 m		法令規制 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 287,000 円/㎡											
		収益還元法		収益価格 181,000 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商業地域であるが、商業的色彩を有する混在住宅地域も含まれる。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、収益価格を参酌して、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 標準地番号 稲城 5 - 2		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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 280,000 円/㎡		[100.7] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		282,000			標準 交通 0.0 域 交通 0.0 標準 環境 0.0 要 環境 0.0 標準 画地 0.0 因 行政 0.0 標準 行政 0.0 その他 0.0 標準 その他 0.0	
(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 街路 0.0 地 街路 0.0 標準 交通 0.0 域 交通 0.0 標準 環境 0.0 要 環境 0.0 標準 画地 0.0 因 行政 0.0 標準 行政 0.0 その他 0.0 標準 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100						
(10)対年ら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価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 市内の商業地は住宅併用利用が一般的であるため、住宅地としての需要に支えられ、住宅地価の上昇とともに地価は上昇している。									
	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 標準地番号 稲城 5 - 2 公示価格 280,000 円/㎡					〔地域要因〕 南多摩駅周辺では大型ホームセンター出店計画の中止等、地域要因のマイナス要素が相次いだが、昨年は飲食店の新規出店もみられた。									
	②変動率 年間 +1.4 % 半年間 +0.7 %					〔個別的要因〕 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。									