

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
稲城(都)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
稲城(都)5-3	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 岡崎 徹也 印
鑑定評価額	38,700,000 円	1㎡当たりの価格	307,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	245,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		稲城市大字東長沼字七号 2 1 0 7 番 9				地積 (㎡)	126 ()	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		準住居 (60, 200) 準防高度(2種)		
	1:2	店舗兼住宅 W3		事務所、飲食店等が混在する都道沿いの商業地域		南25m都道	水道、ガス、下水	稲城 730m		(その他) (地区計画等) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 160 m、南 0 m、北 20 m					標準的使用	3階建程度の店舗兼住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15.0 m、規模 120 ㎡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	2 5 m都道	交通施設	稲城駅 北東方730m	法令規制	準住居 (70, 200) 準防高度(2種) (地区計画等)		
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変動はなく、店舗兼共同住宅を中心とした商業地域として概ね現状を維持するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼住宅地						(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 317,000 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		同一需給圏は主に市内の路線商業地域及び駅周辺の近隣商業地域である。需要者はロードサイド型店舗事業者とともにマンション開発業者等が中心である。商業地域としての熟成度は低い、市内各所での区画整理事業の進展による人口の増加や関連事業者への波及効果もあり、沿道では店舗や事業用地の需要の増加傾向もみられる。市場の中心価格帯は規模や商況等により相違はあるものの、土地単価は1平方メートル当たり概ね300千円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収集した取引事例には居住用の取引も混じるが取引市場の実態を反映し、比準価格には説得力が認められる。収益価格は最有効使用の店舗兼共同住宅を想定して求めた投資採算価格であるが、賃貸用投資不動産市場は未だ熟成されていない地域であり、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、指定基準地等との検討を踏まえ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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 稲城5-1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	公示価格 275,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.9]	[100.0] 100	306,000		交通 0.0	交通 +7.5		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号 稲城(都)5-2		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 278,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.7]	[100.0] 100	307,000		交通 0.0	交通 +8.5		
									環境 0.0	環境 -24.0		
									画地 0.0	行政 +10.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 307,000 円/㎡				価格形成要因の変動状況	一般的な要因 新型コロナウイルスによる景気の停滞から住宅取得マインドの低下も見られたが、不動産価格に影響を与える程度には顕在化していない。						
	-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 鶴川街道沿いの区画整理済の地域で、マンション用地のほか店舗用地としての需要も見込めるなど、需要は概ね安定している。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に変動ない。						