

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） 5 - 3	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 武林 秀則

鑑定評価額	39,700,000 円	1㎡当たりの価格	315,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	245,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 14 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) (その他) 地区計画等 (70,200)			
	1 : 2	店舗兼住宅 W 3	事務所、飲食店等が混在する都道沿いの商業地域		南25 m 都道		水道、ガス、下水	稲城730 m					
(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 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730 m	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 325,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 187,000 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及びマンション開発業者等が中心である。商業地としての熟成度は低いが、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は増加傾向にある。幹線道沿いの物件の中心価格帯は立地や規模等により相違はあるが、土地単価は概ね 3 0 0 千円 / ㎡を超える取引が主体である。												
(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在するが、取引市場の実態を反映し、比準価格には説得力がある。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、投資不動産市場は未だ熟成し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ことから低位に算定された。このため、市場性を反映した実証的な比準価格を重視し、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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地		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	街路 0.0	地 街路 -4.5		
	標準地番号 稲城 5 - 1								準	交通 0.0	域 交通 +7.3		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 282,000 円 / ㎡		[101.2]	100	100	[100.0]	316,000	補正	化	環境 0.0	要 環境 -12.0		
									補	画地 0.0	因 行政 0.0		
									正	行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地 街路 0.0		
									準	交通 0.0	域 交通 +8.3		
									化	環境 0.0	要 環境 -25.0		
									補	画地 0.0	因 行政 +10.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格 278,000 円 / ㎡		[101.4]	100	100	[100.0]	316,000	正	行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 307,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	供給面での制約や原材料価格の上昇など不安定要因による景気不透明感が漂うが、不動産市場は比較的需給安定的である。							
	- 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	街路条件、環境条件等、地域要因に大きな変化はない。						
							個別的要因	個別的要因の変動はない。					
	変動率 年間 +2.6 % 半年間 %												