

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	40,700,000 円	1㎡当たりの価格	323,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 5 年1月]	255,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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					稲城市大字東長沼字七号2107番9					②地積(㎡)	126	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		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								
(2)近隣地域	①範囲		東150m、西160m、南0m、北20m										②標準の使用		3階建程度の店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約8m、奥行約15m、規模120㎡程度、形状長方形															
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。				街路2.5m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			
(3)最有効使用の判定	⑤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。															
													(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		330,000円/㎡													
	収益還元法		収益価格		186,000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300千円/㎡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	①□代表標準地■標準地 標準地番号 稲城5-1		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対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準街路0.0 標準交通0.0 標準環境0.0 補画地0.0 正行政0.0 その他0.0		地街路-4.5 域交通+7.3 要環境-12.0 因行政0.0 その他0.0	
	公示価格 288,000円/㎡		[101.2] 100		100 [100.0]		100 [90.2]		[100.0] 100		323,000							
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 稲城(都)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対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準街路0.0 標準交通0.0 標準環境0.0 補画地0.0 正行政0.0 その他0.0		地街路0.0 域交通+8.3 要環境-24.0 因行政+10.0 その他0.0	
	前年指定基準地の価格 282,000円/㎡		[103.5] 100		100 [100.0]		100 [90.5]		[100.0] 100		323,000							
(10)対年ら象標の基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 315,000円/㎡				③価格変動形成要因		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不透明感が漂うが、このところ不動産価格は上昇基調を強めている。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						街路条件、環境条件等、地域要因に大きな変化はない。											
	②変動率 年間+2.5% 半年間%						個別的要因の変動はない。											