

|          |     |        |     |               |
|----------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社東京アブレイザル  |
| 多摩(都)5-4 | 東京都 | 多摩第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 長谷川 隼人 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 52,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 236,000 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5日 | (6)路線価  | [令和4年1月] | 190,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月23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                                                                                                                                                                                                    |                                                        | 多摩市山王下一丁目 1 3 番 1 9                     |           |                                                    |                    |                 | 地積 (㎡)           | 224 ( )                                                   | 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  |                  | 近商 (80,300) 準防高度 (3種) (その他)                               |                       |                                                     |
|                             | 1 : 1                                                                                                                                                                                                               | 店舗、事務所兼共同住宅 R C 5                                      | 中層の店舗兼共同住宅、事務所等の多い商業地域                  |           | 南36 m 都道                                           | 水道、ガス、下水           | 京王多摩センター 550 m  |                  | (90,300)                                                  |                       |                                                     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                  | 東 100 m、西 50 m、南 60 m、北 20 m                           |                                         |           |                                                    |                    | 標準的使用           | 中層店舗付共同住宅地       |                                                           |                       |                                                     |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           |                                                        | 間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡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 3 6 m都道                                          |                    | 交通施設            | 京王多摩センター駅西 550 m | 法令規制                                                      | 近商 (90,300) 準防高度 (3種) |                                                     |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           | 近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。 |                                         |           |                                                    |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |
| (3) 最有効使用の判定                | 中層店舗付共同住宅地                                                                                                                                                                                                          |                                                        |                                         |           |                                                    |                    | (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 244,000 円 / ㎡                                     |                                         |           |                                                    |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                               | 収益価格 164,000 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、多摩市及び隣接周辺市等の広域的な範囲に及び、主に幹線道路沿いの路線商業地域である。典型的な市場参加者は、店舗・事業所・流通施設等を目的とする法人等が中心である。昨今は事業用地としての取引は限定的であり、画地規模によってはマンション用地としての需要も認められる。周辺における商業集積度は低く、地価は横ばい基調にある。立地・規模により価格水準にばらつきがあるため、市場における中心価格帯を見出すことは困難である。 |                                                        |                                         |           |                                                    |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 「多摩センター」駅に近接する幹線道路沿いだが、市内商業地域の取引が希薄のため、広域的に収集・選択した規範性を有する取引事例を基に比準を行った。周辺地域の賃貸市場は成熟しているが、試算価格の過程において想定要素を多分に含むため、本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量、公示価格を規準とした価格等の検討を踏まえ、より広域的な幹線道路沿いの住商混在地域の特性を勘案し、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             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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             | 標準化補正            | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                  | 街路 0.0<br>交通 -7.0<br>環境 +3.5<br>行政 -10.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号 多摩 5 - 1                                                                                                                                                                                                      |                                                        |                                         |           |                                                    |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                             | 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             | 標準化補正            | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                  | 街路 0.0<br>交通 -7.0<br>環境 +3.5<br>行政 -10.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                    |                                                        |                                         |           |                                                    |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |
| (10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討                                                                                                                                                                                                        |                                                        |                                         | 価格変動形成要因の | 新型コロナウィルス感染症の影響により、取引件数が大幅に減少したが、その後の取引は比較的堅調といえる。 |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |
|                             | ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 235,000 円 / ㎡                                                                                                                                                               |                                                        |                                         |           | 幹線道路沿いの商業地域であり、特筆すべき地域要因はない。                       |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |
|                             | - 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                                                                                                                                                                                 |                                                        |                                         |           | 特段の変動要因はない。                                        |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |
|                             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                        |                                                        |                                         |           |                                                    |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                 | 年間 +0.4 %                                              | 半年間 %                                   |           |                                                    |                    |                 |                  |                                                           |                       |                                                     |