

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
多摩(都)5-5	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	67,500,000 円		1㎡当たりの価格	211,000 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] 路線価又は倍率	170,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		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		多摩市乞田1 2 9 5 番 2				②地積 (㎡)	320 ()	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, 300) 準防高度(2種最高29m) 都立公(普通) (その他) (70, 300)	
	1:1.2	店舗兼事務所 S2		店舗兼事務所、共同住宅等が多い路線商業地域	北西36m都道	水道、下水	京王永山 780m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 65 m、西 120 m、南 30 m、北 80 m			②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 320 ㎡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 3 6 m都道	交通施設	京王永山駅 北西方780m		法令規制	準住居 高度(2種最高29m) (70, 300) 準防 都立公(普通)
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いの商業地域であるが特段の変動要因は見受けられないことから、当面現状を維持するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(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 220,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 135,000 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	同一需給圏の範囲は多摩市内、及び八王子市南東部の路線商業地域であり、中心的な市場参加者は店舗や事業所を設置する事業者や、店舗やマンションの開発を行う不動産業者である。路線商業地における店舗や事業所の需要には依然弱さが感じられるものの底打ち感があり、また駅徒歩圏においては用途的な多様性が認められることから、需要は底堅く推移している。用途や規模により取引価格水準には幅があり、中心的価格帯の把握は困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は路線商業地や主要街路沿いの混在地域の取引事例を採用し、市場の実勢を反映した価格を求めることができた。一方収益価格は最有効使用の収益用建物の建築を想定して求めたが、現況では地価に相応する賃料水準が形成されていると言えない面があることから、比準価格と比較してやや低位に求められた。よって市場性を重視して比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、周辺公示価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0
	標準地番号 多摩5-1							街路 0.0	交通 0.0	街路 0.0
	公示価格 204,000 円/㎡	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{97.3}$	$\frac{100.0}{100}$	210,000		環境 0.0	交通 +1.0	
								画地 0.0	環境 +7.0	
								行政 0.0	行政 -10.0	
								その他 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			街路 0.0	交通 0.0	街路 0.0
								環境 0.0	交通 +1.0	
								画地 0.0	環境 +7.0	
								行政 0.0	行政 -10.0	
								その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 210,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	継続する低金利等を背景に投資用不動産需要は好調を維持しているが、国際政治情勢、国内外の経済情勢等により先行きは不透明である。					
	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/㎡				[地域] 地域要因に特段の変動は見受けられない。					
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。					