

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]	135,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		多摩市永山二丁目26番14					地積 (㎡)	381	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の状況		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種最高23m) (その他)						
	1:1	店舗兼住宅 W2		店舗、マンション等の混 在する路線商業地域		西28 m 都道	水道、 下水	京王永山1 km		(70,200)						
(2) 近隣 地域	範囲		東 15 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m					標準的使用	店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 19.5 m、奥行 約 19.5 m、規模					380 ㎡程度、形状		正方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路		28 m都道	交通 施設	京王永山駅南西方1 km		法令 規制	準住居 (70,200) 準防 高度(2種最高23m)				
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いの路線商業地域で、地域の発展または衰退を促進する要因は特に認められず、当分の間、概ね現状のまま推移するものと思料する。													
(3)最も有効使用の判定		店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因	ない							
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 180,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 143,000 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		対象基準地は京王永山駅徒歩圏の幹線道路沿いの路線商業地域にあり、同一需給圏は市内幹線道路沿いの路線商業地域または住商混在地域である。土地の需要については、店舗等の需要は厳しいが、住宅の需要は堅調であるため、地価は横ばいで推移している。市場参加者の中心は収益物件を求める投資家、開発業者である。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格と収益価格には開差が生じた。本件における比準価格は類似地域の規範性の高い取引事例から求められており、説得力は高い。また、収益価格は直接法による想定に基づく価格であるとはいえ、実現性の高い想定が行われており、収益性が重視される商業地においては重視すべきである。以上により本件では、比準価格と収益価格を関連づけ、さらに周辺公示価格との均衡を考慮して、鑑定評価額を決定した。														
(8) 公規価 示準格 価と 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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -2.0 +20.0 0.0 0.0 0.0		
	標準地番号 多摩 5 - 1		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	[100.0] 100	172,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0							
(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 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0							
(10) 対年 象標 の 基準 検 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 171,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	国内景気は新型コロナの影響からは回復しつつあるが、新たにウクライナの影響も始まっており、物価の上昇が続いている。										
	- 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					(地域 要因)	路線商業地域で、地域要因に特別な変動は無い。商業収益性は低いものの住宅の需要は堅調で、地価は横ばいで推移している。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的な要因に変化はない								
	公示価格 円/㎡															
変動率		年間 0.0 %	半年間 %													