

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
稲城(都)5-2	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 岡崎 徹也
鑑定評価額	36,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	305,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 1日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	240,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24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		稲城市大字大丸字八 1 0 3 0 番 1 ( 2 2 街区大字大丸 1 0 3 0 番 1 )				地積 (㎡)	121 ( )	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)				
	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 R C 4		中低層店舗兼住宅、 共同住宅が多い近隣 商業地域		南28m都道	水道、 ガス、 下水	南多摩 150m		(その他) 地区計画等 ( 90, 300 )				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 0 m、北 20 m					標準の使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	2 8 m都道		交通 施設	南多摩駅 南方150m		法令 規制	近商 ( 90, 300 ) 準防 高度(3種) 地区計画等		
	地域要因の 将来予測	南多摩駅周辺土地地区画整理事業区域内に存する川崎街道沿いの商業地域であるが、繁華性はやや低い。今後は、区画整理事業の進捗等に併い、有効利用が進展していくものと予測する。												
(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			310,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			237,000 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	同一需給圏は稲城市に存する近隣・沿道型商業地域や店舗住宅併用地域である。需要者は営業目的の個人や小規模な法人事業者等が中心で、幹線道路沿いではあるものの商業地域としての熟成はやや低い。しかしながら近年は、J R 南武線沿線各駅周辺における区画整理などの基盤整備事業が進展しており、大規模な投資需要は見込めないものの商業的需要の増大が認められる。需要の中心価格帯は、1 平方メートルあたり 2 8 0 千円～ 3 5 0 千円程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	基準地周辺には賃貸物件も見られ賃貸市場は概ね安定している。しかしながら、圏域に広がりがないことなどから商業地としての熟成度は低く土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に求められたものと思料される。よって、現実の不動産市場の実態を反映し説得力が優る比準価格を重視するとともに収益価格を比較考量し、更に、本年公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規 価 公 示 格 値 格 と し た	代表標準地 標準地 標準地番号 稲城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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	公示価格 300,000 円/㎡		[ 101.7 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] 100	305,000							
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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 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	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 一 般 的 要 因 ]	都市基盤整備の充実による環境条件の好転等により、人口は増加傾向にある。低金利が続く状況下において不動産市場は堅調である。								
	前年標準価格 292,000 円/㎡					[ 地 域 要 因 ]	最寄り駅に近接するが商況はやや劣る。南多摩駅南口は街区整備済みであり、地域要因に格別の変動はない。							
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 稲城5-2						[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動ない。						
	公示価格 300,000 円/㎡													
	変動率	年間	+4.5 %	半年間	+1.7 %									