

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鈴木不動産鑑定
稲城(都)5-1	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 鈴木 昭弘
鑑定評価額	52,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	362,000 円/m ²	

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 3日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	280,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 15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		稲城市大字東長沼字四号1040番4				地積 (㎡)	145 ()	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)					
	1:2	店舗兼共同住宅 S3	低層の店舗付共同住宅が多く見られる商業地域		南西28m都道	水道、 ガス、 下水	稲城長沼 200m		(その他) 地区計画等 (90, 300)					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 20 m				標準的使用	中低層の店舗付共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 9.5 m、奥行 約 15.5 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が進行中である。		街路	28m都道		交通施設	稲城長沼駅 南方200m		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	川崎街道沿いの店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、土地区画整理事業が進行中であるが当面は概ね現状のまま推移していくものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗付共同住宅地						(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	基準価格		365,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		270,000 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、稲城市を中心に隣接市に及び商業地域一帯と把握した。主たる需要者は自己使用目的の事業者等が中心である。規模の纏まったものは開発業者も含まれる。価格については、背後住宅地の地価上昇を背景として、上昇傾向にある。中心的価格帯は、単価で30～40万円/㎡程度であり、総額では画地規模が一定ではない商業地としての性格から相場を形成するに至っていない。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は商業地域であるが、繁華性が低く収益物件としての取引も少なく、周辺地域を含めて賃貸経営に基づく収益性が価格形成の主要因となっていないため、基準価格に比し低位に求められた。よって、地域における対象地の市場性を実証的に反映した基準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 稲城5-1	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	街路 交通 環境 行政 その他	-5.0 0.0 -8.0 -5.0 0.0	
	公示価格 298,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [83.0]	[100.0] 100	363,000		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		0.0 0.0 -16.0 0.0 0.0		
(9) 指定 からの 基準地 検討	指定基準地番号 稲城(都)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	0.0 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 +1.0 -16.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 292,000 円/㎡	[104.5] 100	100 [100.0]	100 [84.8]	[100.0] 100	360,000		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		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対象 基準地 の前か	-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]	雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。									
	前年標準価格 352,000 円/㎡				[地 域 要 因]	地域要因に特段の変動は見られないが、一般的要因を反映して、地価は上昇傾向で推移している。								
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 標準地 公示価格 円/㎡					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %											