別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
稲城(都)5-1　　宅地-1

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	55,700,000 円	１㎡当たりの価格	384,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	300,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24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	稲城市大字東長沼字四号１０４０番４			②地積(㎡)	145 ( )	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	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	①範囲	東　60　m、西　60　m、南　0　m、北　20　m	②標準的使用	中低層の店舗付共同住宅地
	③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		
	④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		
	⑤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	比準価格　395,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　297,000 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ぶ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、比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比準価格を標準とし、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 稲城5-1	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	地域要因
	公示価格 327,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.6]	[100.0] / 100	384,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 -5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 稲城(都)5-2	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 313,000 円/㎡	[105.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.9]	[100.0] / 100	384,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 373,000 円/㎡
	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/㎡
	②変動率　年間　+2.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しているが中東情勢の影響を注視する必要がある。個人消費は持ち直しの動きがみられるが消費者マインドは弱い。
	[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。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。