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)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩アセットコンサルティング
稲城(都)　５－３	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　武林　秀則

鑑定評価額	121,000,000 円	１㎡当たりの価格	407,000 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　２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	280,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 10日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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十八号３１０６番５				②地積(㎡)	297 ( )	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 (80,400) 防火 高度(3種) （その他） 地区計画等 (100,400)
	1.5：1	店舗兼倉庫 Ｓ 3	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ駅周辺の商業地域	南西20 m 市道 南東側道	水道、ガス、下水	稲城170 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　70ｍ	②標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡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 ２０m市道	交通施設 稲城駅　北西方170 m　法令規制 近商 (100,400) 防火 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	このところの地域要因には大きな変動はなく、店舗・事務所兼共同住宅を中心とした商業地域として概ね現状を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	店舗・事務所兼共同住宅	(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　415,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　267,000　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	同一需給圏は主に市内の路線商業地域及び駅周辺の近隣商業地域である。需要者は、駅周辺における商業施設のほか、併用共同住宅の開発業者などが中心である。駅周辺は商業地としての熟成度は必ずしも高い状況にはないが、当市各所での区画整理事業の進展による人口の増加や基盤整備が進みつつあるなか、店舗、事業用地の需要は堅調である。駅周辺の土地の中心価格帯は立地や規模等により相違はあるが、概ね４０万円／㎡前後と思われる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の類似地域における取引事例を採用して得た比準価格は、取引実態を反映し説得力がある。一方、収益価格は、最有効使用の店舗・事務所兼共同住宅を想定して求めた投資採算価格であるが、収益不動産市場は熟成していない地域であり、賃料は土地価格に見合う水準に達していないことから低位に算定された。このため、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -4.5 交通 -1.6 要因 環境 +12.0 行政 -20.0 その他 0.0
	公示価格 327,000 円／㎡	[101.2]／100	100／[100.0]	100／[84.2]	[103.0]／100	405,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 -0.6 要因 環境 -7.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 313,000 円／㎡	[105.4]／100	100／[100.0]	100／[83.2]	[103.0]／100	408,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格　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　%　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	金利上昇などの懸念材料があるが、住宅地、商業地ともに地価は上昇基調を維持している。
			地域要因	駅周辺の店舗・事務所兼共同住宅を中心とした地域ではあるが、繁華性の高い地域ではない。
			個別的要因	画地条件において角地の個別的要因がある。