

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1 0 4 0 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				
	1 : 2	店舗兼共同住宅 S 3		低層の店舗付共同住宅が 多く見られる商業地域		南西28 m 都道		水道、 ガス、 下水	稲城長沼200 m			高度(3種) (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 土地区画聖地事業が進行中である。		街路 2 8 m都道		交通施設	稲城長沼駅南方200 m			法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)				
	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び商業地域であり、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)最も有効使用の判定			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 330,000 円 / ㎡											
			収益還元法		収益価格 295,000 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、稲城市を中心に周辺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り、規模がまとまったものは開発業者も含まれる。価格については、低金利等の一般的要因及び希少性等を反映して小率ながら上昇傾向にあり、中心的価格帯は、単価では3 0 万円 / ㎡ ~ 4 0 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、本件では、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	街路	0.0	地	街路	-4.0		
	標準地番号								準	交通	0.0	域	交通	0.0		
	稲城 5 - 1								化	環境	0.0	要	環境	-1.0		
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	322,000		補	画地	0.0	因	行政	-10.0		
275,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[85.5]	100	正		行政	0.0	その他	0.0					
						その他		0.0								
(9) 指か 定ら 基の 準換 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	街路	0.0	地	街路	-20.0		
	稲城(都) 5 - 2								準	交通	0.0	域	交通	+3.0		
									化	環境	0.0	要	環境	+30.0		
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	324,000		補	画地	0.0	因	行政	-20.0		
278,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[85.7]	100	正		行政	0.0	その他	0.0					
						その他		0.0								
(10) 対年 象標 の基 準換 準価 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 325,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルス感染症による景気後退を懸念した業績不振業種の店舗が多いエリアにおける商業地の地価は、横ばい傾向にある。										
	- 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〕	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、地価は横ばい傾向で推移している。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。								
	公示価格 円 / ㎡															
変動率		年間 +0.9 %	半年間 %													