

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江沢不動産鑑定
稲城(都) - 1	東京都	多摩 第 2	氏名	不動産鑑定士 江沢 正彦

鑑定評価額	40,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	223,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	175,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		稲城市向陽台二丁目 4 番 5 0					地積 (㎡)	181 ()	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		1 低専 (40,80) 高度(1種) (その他) 地区計画等		
	1 : 1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6 m 市道	水道 ガス 下水	稲城1.2 km				
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m					標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 13 m、規模		180 ㎡程度、形状		正方形				
	地域的特性	特記事項	大規模開発事業（多摩ニュータウン）による戸建住宅地域		街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	稲城駅北西方1.2 km		法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 地区計画等 規制	
	地域要因の将来予測	多摩ニュータウン向陽台地区にあり、地区計画による最低敷地面積、アパート等の建築規制により、今後とも戸建住宅地域として良好な住環境を維持するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 223,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 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		同一需給圏は主に多摩ニュータウン内の戸建住宅地域で、主たる需要層は利便性よりも居住の快適性を重視し、市内または近隣市に地縁を有する中堅所得層が想定される。平成 2 0 年頃の比較的新しい分譲であるため、中古住宅の売り物は少ない地域であるが、周辺の向陽台地区も含め、市場の中心価格帯は土地で 4 0 百万円前後、築年の経過した中古住宅付で 5 0 百万円前後、築浅の中古住宅付で 6 0 百万円前後である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		向陽台や隣接の多摩ニュータウン内に規範性のある取引事例が得られたので、比準価格は市場の実勢を反映しており信頼性を有する。戸建住宅用に開発され、アパート等の建築が制限されている地域のため、収益価格の試算は断念したが、戸建賃貸を想定した場合の投資採算性は低いものと推定される。以上より信頼性の検証された比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□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 0.0	
	標準地番号 稲城 - 13								準 交通 0.0	域 交通 +3.5	
	公示価格 217,000 円 / ㎡		[101.0] 100	100 [104.0]	100 [98.3]	[104.0] 100	223,000		化 環境 0.0	要 環境 -5.0	
(9)指か定ら基の準検地討	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	補 画地 +4.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	その他 0.0	
									その他 0.0		
(10)対年象標の基準検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 220,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	市内の住宅地地価は利便性の高いエリアを中心として上昇しており、それ以外の地域においてもやや上昇となった。					
	- 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 / ㎡				〈地域要因〉	多摩ニュータウン内の比較的新しい戸建団地で、地域要因に特段の変動は認められない。					
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				〈個別的要因〉	個別的要因に関し、代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度に重要な変動はない。					