

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)ー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	42,000,000 円	1㎡当たりの価格	232,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月4日	(6)路線価	[令和5年1月]	180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月22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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		181 ()		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		1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	1：1		住宅 L S 2		一般住宅が建ち並ぶ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		(その他) 地区計画等			
(2)近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m					②標準の使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、 奥行 約 13 m、 規模 180 m ² 程度、 形状 正方形													
	④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			
(3)最有効使用の判定	⑤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。													
	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		232,000 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20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400万円前後、築年の経過した中古住宅付で500万円前後、築浅の中古住宅付で600万円前後である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		向陽台及び隣接の長峰の多摩ニュータウン内並びに最近の区画整理地区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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号 稲城 — 13		[102.1] 100		100 [104.0]		100 [98.3]		[104.0] 100		232,000		標準 交通 0.0 域 交通 +3.5			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		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 域 交通 +3.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				標準 交通 0.0 域 交通 +3.5			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討				③価格変動形成要因		市内の住宅地地価は全般的に上昇しており、地価の上昇に出遅れ感のある一部のエリアにおいては高い上昇率となった。									
	■継続 □新規 前年標準価格 223,000 円/㎡						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。									
	①ー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						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。									
	□代表標準地 □標準地															
	標準地番号 —															
	公示価格 円/㎡															
	②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %															