

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら不動産総合鑑定
稲城（都） - 2	東京都	多摩第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 桜井 徹 印

鑑定評価額	31,000,000 円	1㎡当たりの価格	248,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	190,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格		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		稲城市大字矢野口字根方 2 9 8 3 番 8				②地積 (㎡)	125 ()	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)			
	1:2.5	共同住宅 W 2	一般住宅、アパートのほか畑も見られる住宅地域		北6m市道	水道 ガス 下水	京王よみうりランド 850m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、		奥行 約 12.0 m、		規模 120 ㎡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	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	京王よみうりランド駅 北西方 850m	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の変動は特に認められず、今後も現状維持で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 248,000 円／㎡					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
	収益還元法	収益価格 119,000 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、稲城市のほぼ中心部、J R 南武線沿線及び京王相模原線周辺の住宅地域である。需要者は稲城市の居住者の外、他市からの転入者も見られるが、地縁的つながりのある一次取得者層が中心である。小規模建売分譲を中心に需給は比較的堅調であり、地価は上向きで推移している。1 2 0 ㎡程度の土地で 3, 0 0 0 万円～3, 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4, 5 0 0 万円～4, 9 0 0 万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほか、アパートも見られる住宅地域で、自己使用の取引が大部分である。土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。また、収益性より快適性を重視する地域であるので、収益価格は参考に留めることとする。よって、比準価格を重視し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 稲城 - 1							交通 0.0		交通 +3.0		
	公示価格 269,000 円／㎡	[100.2] / 100	100 [101.0]	100 [107.2]	[100] / 100	249,000		環境 0.0		環境 +3.0		
(9) 指定からの検討	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	画地 +1.0	行政 0.0	行政 +1.0		
	稲城 (都) - 12							行政 0.0		その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 263,000 円／㎡	[102.7] / 100	100 [101.0]	100 [108.2]	[100] / 100	247,000		その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因の形成	[一般的要因]		稲城市は区画整理や道路整備等のインフラ整備が進み、人口が増加している。特に稲城市の北部地域は新型コロナの影響はみられない。						
	前年標準価格 240,000 円／㎡			[地域要因]		街路条件、環境条件の大きな変化はなく、今後も現状で推移するものと予測される。						
	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			[個別的要因]		個別的要因の変動はない。						
	標準地番号 -											
	公示価格 円／㎡											
(10) 対象基準地の前年の検討	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 %									