

## 鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出  
稲城(都)-3 宅地-1

|         |              |        |          |                |
|---------|--------------|--------|----------|----------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社 鈴木不動産鑑定   |
| 稲城(都)-3 | 東京都          | 多摩第2   | 氏名       | 不動産鑑定士 鈴木 昭弘 印 |
| 鑑定評価額   | 37,300,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 229,000 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1日 | (6)路線価 | [令和3年1月]<br>路線価又は倍率 | 185,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月15日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        | 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)<br>基準地                                      | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                              |                                             | 稲城市大字矢野口字松葉 2 0 9 9 番 8 外             |                      |                                |                                                             | 地積<br>(㎡)               | 163<br>( )               | 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<br>の状況      |                                | 接面道路の状況                                                     | 供給<br>処理施<br>設状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況       |                   | 1 低専<br>( 40, 80 )<br>高度(1種)                               |                              |                                                     |  |
|                                                 | 1:1.5                                                                                                                                                                                                             | 住宅<br>W2                                    |                                       | 中小規模の一般住宅<br>が多い住宅地域 |                                | 南西4m市道                                                      | 水道、<br>ガス、<br>下水        | 京王よみうりランド<br>700m        |                   | (その他)                                                      |                              |                                                     |  |
| (2)<br>近<br>隣<br>地<br>域                         | 範囲                                                                                                                                                                                                                | 東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m                 |                                       |                      |                                | 標準的使用                                                       | 低層住宅地                   |                          |                   |                                                            |                              |                                                     |  |
|                                                 | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                         |                                             | 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形 |                      |                                |                                                             |                         |                          |                   |                                                            |                              |                                                     |  |
|                                                 | 地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記<br>事項                                    | 特記すべき事項はない                            |                      | 街<br>路                         | 基準方位北 4 m<br>市道                                             | 交通<br>施設                | 京王よみうりランド<br>駅<br>東方700m |                   | 法令<br>規制                                                   | 1 低専<br>( 40, 80 )<br>高度(1種) |                                                     |  |
|                                                 | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                     | 地域要因に特段の変動はなく、低層住宅中心の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                                                                                                                                                                                                          |                                             | 低層住宅地                                 |                      |                                |                                                             | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因  | 方位 +4.0                  |                   |                                                            |                              |                                                     |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                               | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           |                                             | 比準価格                                  |                      | 229,000 円/㎡                    |                                                             |                         |                          |                   |                                                            |                              |                                                     |  |
|                                                 | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             |                                             | 収益価格                                  |                      | 87,300 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                                        | 同一需給圏は主として京王相模原線、ＪＲ南武線沿線の稲城市内の戸建住宅地域で、需要者は前記同一需給圏内の居住者で、稲城市に地縁のある一時取得者が中心であるが、昨今は隣接市等からの流入も見られる。市場の中心価格帯は土地で 3,500万円～4,500万円程度。新築戸建住宅は 5,000万円前後である。当市内ではＪＲ南武線沿線における区画整理事業に伴う基盤整備の進展等により、地価水準は若干の上昇傾向が維持されている。    |                                             |                                       |                      |                                |                                                             |                         |                          |                   |                                                            |                              |                                                     |  |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由          | 居住目的の取引が中心で、周辺の類似地域等において成立した信頼性の高い取引事例が得られたため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺に存するアパート等の賃貸住宅は、既存の地主による遊休地の有効活用が多く、賃料水準は土地価格に見合う水準に達していないため、収益価格は低位に試算されたものと思料される。よって、規範性が高い比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基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)<br>公 示 規 準 価 格<br>と した<br>公 示 価 格<br>を 用 いた | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 稲城-3                                                                                                                              |                                             | 時点<br>修正                              | 標準化<br>補正            | 地域要<br>因の比<br>較                | 個別<br>的要<br>因の<br>比較                                        | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                   | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地<br>域<br>要<br>因             | 街路 +4.0<br>交通 +0.5<br>環境 +7.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |  |
|                                                 | 公示価格<br>244,000 円/㎡                                                                                                                                                                                               |                                             | [ 101.0 ]<br>100                      | 100<br>[ 100.0 ]     | 100<br>[ 111.8 ]               | [ 104.0 ]<br>100                                            | 229,000                 |                          |                   |                                                            |                              |                                                     |  |
| (9)<br>指 定 基 準 地<br>の 検 討                       | 指定基準地番号<br>稲城(都)-12                                                                                                                                                                                               |                                             | 時点<br>修正                              | 標準化<br>補正            | 地域要<br>因の比<br>較                | 個別<br>的要<br>因の<br>比較                                        | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                   | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地<br>域<br>要<br>因             | 街路 +5.0<br>交通 +2.5<br>環境 +13.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                                                 | 前年指定基準地の価格<br>263,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         |                                             | [ 102.7 ]<br>100                      | 100<br>[ 101.0 ]     | 100<br>[ 121.6 ]               | [ 104.0 ]<br>100                                            | 229,000                 |                          |                   |                                                            |                              |                                                     |  |
| (10)<br>対 象 基 準 地<br>の 検 討                      | -1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 228,000 円/㎡                                                                                                           |                                             |                                       |                      | 価 格 形 成 要 因<br>の<br>変 動<br>状 況 | [ 一般的要因 ] 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、底堅い動きがみられる。 |                         |                          |                   |                                                            |                              |                                                     |  |
|                                                 | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                          |                                             |                                       |                      |                                | [ 地域要因 ] 地域要因に特段の変化はなく、京王よみうりランド駅徒歩圏の既成住宅地として底堅い需要がみられる。    |                         |                          |                   |                                                            |                              |                                                     |  |
|                                                 | 変動率 年間 +0.4 % 半年間 %                                                                                                                                                                                               |                                             |                                       |                      |                                | [ 個別的要因 ] 対象基準地は地積、規模等において標準的なもので個別的要因による変動要因は認められない。       |                         |                          |                   |                                                            |                              |                                                     |  |