

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩アセットコンサルティング
稲城(都)ー3	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 武林 秀則

鑑定評価額	38,600,000 円	1㎡当たりの価格	237,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	185,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 14 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					稲城市大字矢野口字松葉2 0 9 9 番 8 外		②地積 (㎡)	163	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) (その他)			
	1 : 1.5	住宅 W 2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域		南西4 m 市道		水道、ガス、下水	京王よみうりランド 700 m				
(2)近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m					②標準の使用		低層住宅地			
	③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										
	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 4 m 市道	交通施設	京王よみうりランド駅 東方 700 m	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 237,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 91,000 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、主として京王相模原線、J R 南武線沿線の稲城市内の戸建住宅地域であり、需要者は同圏内の居住者で、特に当市に地縁のある一時取得者を中心であるが、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標準的規模の土地で 4 , 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅は 5 , 0 0 0 万円前後である。当市内では J R 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、その周辺地域においても地価は上昇傾向にある。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域では自己居住目的の取引が主体であるが、同一需給圏の類似地域における取引事例を基に求めた比準価格は実証的で信頼度が高い。一方、周辺には共同住宅も散見されるが、同地域では土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから収益価格は低位に求められた。このため、本件では、比準価格を標準とし、収益価格は参考とするに留め、指定基準地等との検討も十分踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地 域 要因	街路交通環境行政その他	+4.0 +0.7 +10.0 0.0 0.0
	標準地番号												
	公示価格		[101.2]	100	100	[104.0]	238,000						
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地 域 要因	街路交通環境行政その他	+5.0 +2.3 +16.0 0.0 0.0
	稲城(都)												
	前年指定基準地の価格		[103.2]	100	100	[104.0]	239,000						
(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	供給面での制約や原材料価格の上昇など不安定要因による不透明感が漂うが、このところ不動産価格は上昇基調を強めている。							
	■継続 □新規					街路条件、環境条件等、地域要因に大きな変化はない。							
	前年標準価格					個別的要因の変動はない。							
	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												
	□代表標準地 □標準地												
	標準地番号												
	公示価格												
	②変動率	年間	+1.7 %	半年間	%								