

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） - 4	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 武林 秀則 印

鑑定評価額	26,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	242,000 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]	190,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 10 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		稲城市大字矢野口字中島 3 7 番 9					地積 (㎡)	109 ()	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)				
	1 : 2	住宅 W 2	小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		西5 m 私道	水道、ガス、下水	矢野口870 m		高度(1種) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 0 m、南 40 m、北 15 m							標準的使用		低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、		奥行 約 14 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5 m 私道	交通施設	矢野口駅西方870 m		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		周辺の未利用地の宅地化が漸次進行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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 242,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 95,900 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 J R 南武線、京王相模原線沿線の稲城市内の戸建住宅地域で、需要者は同圏内の居住者または同鉄道沿線の職場への通勤者で、当市に地縁のある一次取得者層が中心である。当市内の南武線各駅周辺の土地区画整理事業により基盤整備が進展するなか、当地域では値頃感から新型コロナウイルス感染症の影響下であっても需要は比較的堅調である。市場における中心価格帯は土地で 2 5 ~ 3 0 百万円程度、新築戸建住宅は 4 0 ~ 4 5 百万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自己使用の一般住宅での利用が中心をなす低層の住宅地域であって、主に利便性、快適性が価格形成要因として重視される地域であることから、収益価格よりも比準価格の信頼性が高い。このため、本件では比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、さらに公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 取 引 事 例 比 較 法	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 稲城 - 4								交通 0.0	交通 -1.5			
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 238,000 円 / ㎡		[100.6]	100	100	[102.0]	243,000	内 取 引 事 例 比 較 法	環境 0.0	要 環境 -1.0			
			100	[102.0]	[98.5]	100			画地 +2.0	因 行政 0.0			
									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	指定基準地番号 稲城(都) - 12		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 取 引 事 例 比 較 法	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	
									交通 0.0	交通 +5.0			
	前年指定基準地の価格 263,000 円 / ㎡		[102.7]	100	100	[102.0]	242,000		環境 0.0	要 環境 +4.0			
			100	[101.0]	[112.5]	100			画地 +1.0	因 行政 0.0			
								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 237,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響によって景気は厳しい状況にあるが、弱含みであった住宅地需要には持ち直しの動きが見られる。						
		変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				〔地域要因〕	矢野口駅周辺では区画整理による地域変化が見られたが、基準地周辺では特段の目立った変化は認められない。						
						〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。						