

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）-7	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 江沢 正彦 印

鑑定評価額	28,000,000 円	1㎡当たりの価格	233,000 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4日	(6)路線価	[令和3年1月]	185,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3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	所在及び地番並びに「住居表示」等		稲城市大字押立字上関3 9 6 番 2 9				地積 (㎡)	120	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	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北東6 m 市道	水道 ガス 下水	稲城長沼1 km		高度(1種) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 0 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 15 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、6 m 市道	交通 稲城長沼駅北東方1 km	法令 1 低専 (40,80)	高度(1種)					
		事項		路	施設	規制						
	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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 233,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 90,900 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、需要者は前記同一需給圏内の居住者または前記鉄道沿線の職場への通勤者で、稲城市に地縁のある一次取得層が中心である。南武線沿線各駅周辺の土地区画整理事業により基盤整備が進展し、値ごろ感から周辺市からの転入者も多い。市場の中心価格帯は土地で 3 0 百万円前後、新築の戸建住宅付で 4 5 百万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、周辺の類似地域から同種の信頼性のある取引事例が得られたため比準価格の説得力は高い。一方、第三者に対する賃貸目的の取引は少数で、周辺に存する賃貸住宅は既存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判断する。以上より比準価格を採用し、収益価格を参考に止め、指定基準地及び標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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0		
	標準地番号 稲城 - 4								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格 238,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [102.0]	100 [101.5]	[101.0] 100	233,000	化 環境 0.0	要 環境 +2.5			
								補 画地 +2.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	稲城(都) - 12								準 交通 0.0	域 交通 +6.3		
								化 環境 0.0	要 環境 +8.0			
								補 画地 +1.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対年象標の基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 230,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	市内の住宅地地価はコロナ禍による影響は限定的で上昇傾向となった。						
	- 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 -					〔地域要因〕	未利用地のミニ開発が漸次進行しているが、大規模開発計画など地域要因の重要な変動要素は認められない。					
	公示価格 円 / ㎡						〔個別的要因〕	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。				
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %									