

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本総合不動産鑑定
稲城（都） - 7	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 中嶋 敏

鑑定評価額	28,600,000 円	1㎡当たりの価格	238,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	185,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					稲城市大字押立字上関396番29					②地積 (㎡)	120	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)		
	1:2	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				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 0 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 8 m、奥行 約 15 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6m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) 規制		
	⑤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していくものと予測する。										
(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		238,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
	収益還元法		収益価格		93,700 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、稲城市を中心に隣接市に及ぶ住宅地域一帯と把握した。主たる需要者は小規模画地が自己住宅、規模が纏まったものは事業者や開発業者も含まれる。地価については、交通・生活利便性の高いエリアを中心として地価は上昇または強含み傾向が持続している。中心的価格帯は、土地単独で2,500～3,500万円前後、新築戸建住宅で3,500～4,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模一般住宅を中心とする既成の住宅地域であり、不動産の価格は専らその取引価格の水準に依拠して形成されている地域であると判断する。比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を多数収集、選択して比較したもので実証的な価格を示している。よって地域における対象地の市場性を実証的に反映した比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地価格等との検討を踏まえ、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 稲城 - 4		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	公示価格 246,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [102.0]	100 [104.0]	[101.0] 100	237,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 稲城(都) - 12		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	化 環境 0.0	要 環境 +5.0			
	前年指定基準地の価格 270,000 円/㎡								補 画地 +2.0	因 行政 0.0			
			[103.7] 100	100 [101.0]	100 [118.8]	[101.0] 100	236,000		正 行政 0.0	他 行政 0.0			
									その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 233,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕		利便性の高い地域や住環境が良好な地域については、新型コロナウイルス感染症の影響は見られず、地価は上昇傾向で推移している。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔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に特段の変動は見られない。						
	②変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。						