

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)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
稲城(都)-9	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 岡崎 徹也 印
鑑定評価額	37,400,000 円	1㎡当たりの価格	283,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	225,000 円/㎡ 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			
(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3750番45外	地積(㎡)	132	法令上の規制等	2中専(60,200)準防高度(2種)
	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
	1:1.2	住宅W2	一般住宅やアパート等が見られる住宅地域	南西12m市道	水道、ガス、下水	矢野口300m
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南60m、北15m	標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12m、規模120㎡程度、形状長方形				
	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、12m市道	交通施設
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はなく、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	293,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	183,000 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	同一需給圏は稲城市北部のJR南武線・京王相模原線沿線の低層住宅地域。需要者は市内及び周辺市在住の居住目的の個人が中心である。区画整理や中小規模開発による宅地供給が見られ、需要量にほぼ均衡し需給関係は比較的安定している。小規模分譲地で3,000万円程度、新築の戸建住宅は3,500万円～4,500万円程度が市場での取引の中心である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は中規模一般住宅が中心であり、一部に地主の供給による小規模アパート等の収益物件や、転勤等の事情により定期借家で戸建住宅が賃貸に供されるケースが散見される程度である。当該地域は利便性や居住の快適性を重視する住宅地域で自用取引が中心であるので、類似地域における規範性を有する取引事例から試算した比準価格を重視するとともに収益価格を斟酌し、さらに周辺公示地や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)公示価格	□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	対象基準地の標準価格(円/㎡)
	稲城-16					
	公示価格	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [92.1]	[104.0] 100	283,000
	255,000 円/㎡					
(9)指定からの検討	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)
	稲城(都)-12					
	前年指定基準地の価格	[102.7] 100	100 [101.0]	100 [99.1]	[104.0] 100	281,000
	263,000 円/㎡					
(10)対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 281,000 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/㎡ 変動率 年間 +0.7 % 半年間 %	価格形成要因の変動状況	一般的要因	地域要因	個別的要因	新型コロナウイルスによる景気の停滞から住宅取得マインドの低下も見られたが、不動産価格に影響を与える程度には顕在化していない。 低層住宅地域として標準的な環境を維持している。地域要因に格別の変動はない。 個別的要因に変動ない。