

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） - 9	東京都	多摩 第 2	氏名	不動産鑑定士 江沢 正彦

鑑定評価額	38,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	291,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	225,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	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 5 0 番 4 5 外			地積 (㎡)	132 ()	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			2 中専 (60,200) 準防高度(2種) (その他)		
	1 : 1.2	住宅 W 2		一般住宅やアパート等が見られる住宅地域		南西12 m 市道		水道 ガス 下水	矢野口300 m			(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 60 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 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 m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 1 2 m 市道		交通施設		矢野口駅北方300 m		法令規制 2 中専 (70,200) 準防高度(2種)	
	地域要因の将来予測		区画整理事業中の矢野口駅周辺地区に隣接し、東方至近では公園が計画されており、周辺街区の整備とともに住環境の改善が進むものと予測する。											
(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 / ㎡					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4.0			
		収益還元法		収益価格 185,000 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 J R 南武線沿線の稲城市内の住宅地域で、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と目される。市場の中心価格帯は土地で 4 0 百万円前後、新築戸建住宅は 5 0 百万円前後である。市内では土地区画整理事業がさかんで、南武線沿線の基盤整備が進展する一方、地価水準は低位であったため周辺からの転入者が多く、近年の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		自己居住目的の取引が主で、周辺の類似地域から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、2 中専地域に存しアパート等の賃貸住宅も多い地域であるが、既存地主による遊休地の有効活用が主で、第三者に対する賃貸目的での取引は少数であり、地域の賃料水準は土地価格に見合う水準には達していないものとみられる。以上より比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 -6.0				
	標準地番号 稲城 - 16								準 交通 0.0	域 交通 -2.0				
	公示価格 263,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [102.0]	100 [93.4]	[104.0] 100	291,000		化 環境 0.0	要 環境 +3.5				
									補 画地 +2.0	因 行政 -2.0				
									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	地域 街路 -1.0				
	稲城(都) - 12								準 交通 0.0	域 交通 -0.5				
									化 環境 0.0	要 環境 +7.0				
	前年指定基準地の価格		[103.7] 100	100 [101.0]	100 [99.1]	[104.0] 100	291,000		補 画地 +1.0	因 行政 -6.0				
	270,000 円 / ㎡								正 行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対年々象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 283,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〈一般的要因〉		市内の住宅地地価は利便性の高いエリアを中心として上昇しており、それ以外の地域においてもやや上昇となった。						
	- 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					〈地域要因〉		区画整理中の区域に隣接するが、周辺に大規模開発等の地域要因の重要な変動要素は認められない。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					〈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。						
	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %											