

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 日本総合不動産鑑定
稲城(都)－13	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 中嶋 敏 印

鑑定評価額	30,200,000 円	1㎡当たりの価格	236,000 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	185,000 円／㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					稲城市大字押立字稲荷島 1 7 1 6 番 3					②地積 (㎡)	128	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			準工 (60,200) 準防							
	1 : 1.2	住宅 W 2		一般住宅やアパート等の建ち並ぶ住宅地域		南西4 m 市道	水道、ガス、下水	矢野口950 m			高度(2種) (その他) (70,200)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 70 m、南 60 m、北 70 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 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 m ² 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4 m市道		交通施設		矢野口駅北西方950 m		法令規制		準工 (70,200) 準防 高度(2種)	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、格別の地域要因の変動はないことから今後も現状のまま推移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 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 241,000 円/㎡														
		収益還元法		収益価格 131,000 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。価格については、低金利、住宅優遇税制等の一般的要因を反映して小率ながら上昇傾向にあり、中心的価格帯は、土地単独で3,000～4,000万円前後、新築戸建住宅で4,000～5,000万円程度である。																
(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し、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標準とし、収益価格を斟酌し、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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0		地 街路 +3.0	
	標準地番号 稲城 - 4										235,000		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		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		標準 街路 0.0		地 街路 +5.0	
	稲城(都) - 12										233,000		準 交通 0.0		域 交通 +6.0			
	前年指定基準地の価格		[102.7]		100		100		[104.0]		233,000		化 環境 0.0		要 環境 +14.0			
	263,000 円/㎡		100		[101.0]		[119.3]		100		233,000		補 画地 +1.0		因 行政 -6.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討				③価格変動形成要因		〔一般的要因〕		土地区画整理事業による新興住宅地の地価は依然上昇傾向にあるものの、在来旧市街地は若干弱みとなっており上昇幅は縮小している。									
	■継続 □新規 前年標準価格 230,000 円/㎡																	
	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						〔地域要因〕		地域要因に特段の変動は見られないが、一般的要因を反映して、地価は微増傾向で推移している。										
公示価格 円/㎡																		
②変動率				年間 +2.6 % 半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。										