

|          |              |          |             |                |
|----------|--------------|----------|-------------|----------------|
| 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)-13 | 東京都          | 多摩第2     | 氏名          | 不動産鑑定士 岡崎 徹也   |
| 鑑定評価額    | 31,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 248,000 円/㎡ |                |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |                 |             |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|-----------------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和 5年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 3日 | (6)路線価 | [ 令和 5年 1月]     | 195,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 5年 6月 15日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>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)<br>基準地                     | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                |                                                                            | 稲城市大字押立字稲荷島 1 7 1 6 番 3                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                                                       |                    | 地積<br>(㎡)               | 128<br>( )                        | 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<br>の状況                                                                                                                                                                                                                                 | 接面道路の状況                                         | 供給<br>処理施<br>設状況                                                      | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |                         | 準工<br>( 60, 200 )<br>準防<br>高度(2種) |           |                                                            |                                   |                                                      |
|                                | 1:1.2                               | 住宅<br>W2                                                                   | 一般住宅やアパート<br>等の建ち並ぶ住宅地<br>域                                                                                                                                                                                                                     | 南西4m市道                                          | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                      | 矢野口<br>950m        |                         | (その他)<br>( 70, 200 )              |           |                                                            |                                   |                                                      |
| (2)<br>近隣<br>地域                | 範囲                                  | 東 90 m、西 70 m、南 60 m、北 70 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 ㎡程度、形状 長方形                                                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                                       |                    |                         |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
|                                | 地域的特性                               | 特記<br>事項                                                                   | 特にない。                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 | 街<br>路                                                                | 基準方位北、4 m<br>市道    | 交通<br>施設                | 矢野口駅<br>北西方950m                   |           | 法令<br>規制                                                   | 準工<br>( 70, 200 )<br>準防<br>高度(2種) |                                                      |
|                                | 地域要因の<br>将来予測                       | 地域要因に格別の変動はなく、一般住宅とともに共同住宅等が混在する住宅地域として概ね現状を維持するものと予測する。                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |                                                                       |                    |                         |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
| (3)                            | 最も有効使用の判定                           |                                                                            | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                                       |                    | (4)対象基準地の<br>個別的<br>要因  | 方位                                |           | +4.0                                                       |                                   |                                                      |
| (5)                            | 鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法                                                                    | 比準価格                                                                                                                                                                                                                                            |                                                 | 253,000 円/㎡                                                           |                    |                         |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
|                                |                                     | 収益還元法                                                                      | 収益価格                                                                                                                                                                                                                                            |                                                 | 147,000 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ＪＲ南武線、京王相模原線沿線の稲城市内の戸建住宅地域で、都心部へ通勤する給与所得者層の一次取得者が需要の中心である。当市では南武線沿線各駅において土地区画整理が進展するとともに中・小規模開発による宅地供給が多く見られるなど需要量にほぼ均衡し需給関係は比較的安定している。市場における中心価格帯は、1 0 0 ㎡程度の土地で 2 , 0 0 0 万円～ 3 , 0 0 0 万円、新築戸建住宅は 3 , 5 0 0 万円～ 5 , 0 0 0 万円程度である。 |                                                 |                                                                       |                    |                         |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
| (7)                            | 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由 |                                                                            | 居住目的の取引が中心で、周辺の類似地域等において成立した信頼性の高い取引事例が得られたため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺に存するアパート等の賃貸住宅は、地主による既存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思料される。よって、規範性が高い比準価格を標準に収益価格を斟酌し、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                                 |                                                 |                                                                       |                    |                         |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
| (8)<br>公示<br>価格<br>とした         | 規<br>格<br>と<br>し<br>た               | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>稲城-4                                             | 時点<br>修正                                                                                                                                                                                                                                        | 標準化<br>補正                                       | 地域要<br>因の比<br>較                                                       | 個別的<br>要因の<br>比較   | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                            | 標準化<br>補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因                          | 街路 +2.0<br>交通 -0.5<br>環境 +10.0<br>行政 -6.0<br>その他 0.0 |
|                                |                                     | 公示価格<br>250,000 円/㎡                                                        | [ 101.6 ]<br>100                                                                                                                                                                                                                                | 100<br>[ 102.0 ]                                | 100<br>[ 104.9 ]                                                      | [ 104.0 ]<br>100   | 247,000                 |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
| (9)<br>指定<br>からの<br>基準地<br>の検討 |                                     | 指定基準地番号<br>稲城(都)-12                                                        | 時点<br>修正                                                                                                                                                                                                                                        | 標準化<br>補正                                       | 地域要<br>因の比<br>較                                                       | 個別的<br>要因の<br>比較   | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                            | 標準化<br>補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因                          | 街路 +5.0<br>交通 +6.0<br>環境 +15.0<br>行政 -6.0<br>その他 0.0 |
|                                |                                     | 前年指定基準地の価格<br>280,000 円/㎡                                                  | [ 103.2 ]<br>100                                                                                                                                                                                                                                | 100<br>[ 101.0 ]                                | 100<br>[ 120.3 ]                                                      | [ 104.0 ]<br>100   | 247,000                 |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
| (10)<br>対象<br>基準地<br>の前        | ら<br>の<br>検<br>討<br>等<br>か          | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 240,000 円/㎡                             |                                                                                                                                                                                                                                                 | 価<br>格<br>変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>状況 | [ 一般的 ] 不動産税制や金融緩和による低金利が続くなど、不動産市場に有利な状況下にある。駅に近い地域を中心に需要は堅調に推移している。 |                    |                         |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
|                                |                                     | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 | [ 地 域 ] 戸建住宅が建ち並ぶ駅から徒歩圏内に位置する標準的な住宅地域であるため、不動産需給は概ね安定している。            |                    |                         |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
|                                |                                     |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 | [ 個別的 ] 個別的要因に変動ない。                                                   |                    |                         |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |
|                                |                                     | 変動率 年間 +3.3 % 半年間 %                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |                                                                       |                    |                         |                                   |           |                                                            |                                   |                                                      |