

鑑 定 評 価 書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 3日提出
稲城(都)-13 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)-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		32,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	255,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 1 日	(6)路線価	[令和 6 年 1 月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 24 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		稲城市大字押立字稲荷島 1 7 1 6 番 3				地積 (㎡)	128 ()	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		準工 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅やアパート 等の建ち並ぶ住宅地 域		南西4m市道	水道、 ガス、 下水	矢野口 950m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 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 事項	特にない。		街 路	基準方位北、4 m 市道	交通 施設	矢野口駅 北西方950m		法令 規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の 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		263,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		159,000 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、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 , 5 0 0 万円 ~ 3 , 5 0 0 万円、新築戸建住宅は 4 , 0 0 0 万円 ~ 5 , 0 0 0 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	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) 公示 規 準 と し た 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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +2.0 交通 -0.5 環境 +10.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	標準地番号 稲城-4	公示価格 257,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [104.9]	[104.0] 100	253,000						
(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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +5.0 交通 +6.0 環境 +15.0 行政 -6.0 その他 0.0		
	稲城(都)-12	前年指定基準地の価格 289,000 円/㎡	[102.1] 100	100 [101.0]	100 [120.3]	100		253,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	都市基盤整備の充実による環境条件の好転等により、人口は増加傾向にある。低金利が続く状況下において不動産市場は堅調である。							
	前年標準価格 248,000 円/㎡				[地 域 要 因]	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。							
	-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				[個別的 要 因]	個別的要因に変動ない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率			年間 +2.8 %	半年間									