

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩アセットコンサルティング
稲城（都） - 5	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 武林 秀則

鑑定評価額	43,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	251,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	195,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 14 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		稲城市大字東長沼字一号 4 6 番 7					地積 (㎡)	(175)	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		1 低専 (40,80) 高度(1種)				
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパートが見 られる住宅地域		北東4 m 道路	水道、 ガス、 下水	稲城長沼500 m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 16 m、		規模 175 ㎡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 4 m 市道	交通 施設	稲城長沼駅北西方500 m		法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	地域要因の将来予測		地域要因の変動は特に認められず、今後も現状維持で推移するものと予測される。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 251,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 128,000 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の北西部、ＪＲ南武線や京王相模原線沿線周辺の住宅地域である。需要者は当市内の居住者のほか、他市からの転入者も見られるが、概ね地縁の選好性を持つ一次取得者が主体である。小規模建売分譲を中心に需給は比較的堅調であり、地価は上昇基調で推移している。1 0 0 ㎡程度の土地で 2 , 4 0 0 万円 ~ 2 , 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 8 0 0 万円程度が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地の属する地域では自己居住目的の取引が主体であるが、同一需給圏の類似地域における取引事例を基に求めた比準価格は実証的で信頼度が高い。一方、周辺には共同住宅も散見されるが、同地域では土地価格に見合った賃料水準が形成されていないことから収益価格は低位に求められた。このため、本件では、比準価格を標準とし、収益価格は参考とするに留め、指定基準地等との検討も十分踏まえ、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 街路 +4.0		
	標準地番号	- 5							準	交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格		[101.2] 100	100 [105.0]	100 [97.8]	[101.0] 100	251,000		化	環境 0.0	要 環境 -6.0		
(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	補正	画地 +5.0	因 行政 0.0		
	稲城(都)	- 12							正	行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格		[102.1] 100	100 [101.0]	100 [117.8]	[101.0] 100	250,000		その他 0.0				
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 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 245,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	物価上昇や金利先高懸念等、景気不透明感が漂うが、景気は回復基調にあり、価格上昇基調にある不動産市場の動向には変化はない。							
	- 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 〕	街路条件、環境条件等、地域要因に大きな変化はない。						
	代表標準地	標準地					〔 個別的 要 因 〕	個別的要因の変動はない。					
	標準地番号	-											
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %										