

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		標準の使用		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 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)最も有効使用の判定		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 319,000 円 / ㎡													
	収益還元法	収益価格 275,000 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び住宅地域一帯と把握した。主たる需要者は小規模住宅は自己居住用、規模が纏まったものは事業者や開発業者も含まれる。地価については値頃感等から概ね上昇傾向にあり、中心的価格帯は土地単独で3 , 5 0 0 ~ 4 , 5 0 0 万円程度前後、新築戸建住宅で4 , 5 0 0 ~ 5 , 5 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		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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地 域	街路	-7.0	
	標準地番号	- 16							準	交通	0.0	要 因	交通	-2.0	
	公示価格		[101.2]	100	100	[104.0]			補	環境	0.0	要 因	環境	+4.0	
(9)指か定ら基の準換地討	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補	画地	+2.0	正	行政	-2.0	
	稲城(都)	- 12							正	行政	0.0	その他	その他	0.0	
	前年指定基準地の価格		[103.4]	100	100	[104.0]			その他	0.0					
(10)対年ら象標の基準換地格の等前か	- 1 対象基準地の検討							変 動 形 成 要 因 の	標準	街路	0.0	地 域	街路	-2.0	
	継続 新規								準	交通	0.0	要 因	交通	-1.0	
	前年標準価格	311,000 円 / ㎡							補	環境	0.0	要 因	環境	+9.0	
(11)対年ら象標の基準換地格の等前か	- 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							変 動 形 成 要 因 の	補	画地	+1.0	正	行政	-6.0	
	代表標準地	標準地							正	行政	0.0	その他	その他	0.0	
	標準地番号	-							その他	0.0					
(12)対年ら象標の基準換地格の等前か	公示価格							変 動 形 成 要 因 の	標準	街路	0.0	地 域	街路	-2.0	
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %						準	交通	0.0	要 因	交通	-1.0	
	標準地	標準地							補	環境	0.0	要 因	環境	+9.0	