

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷本不動産鑑定コンサルタント
稲城（都） - 12	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 谷本 充弘

鑑定評価額	36,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	305,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	240,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格			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) 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四号 1 2 8 3 番 4			地積 (㎡)	(118)	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)			
	1.2 : 1		住宅 L S 2		一般住宅、アパート等が見られる住宅地域		北7 m 市道、東側道		水道、ガス、下水		稲城長沼370 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m					標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 10 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7 m 市道		交通施設		稲城長沼駅北東方370 m		法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1種)			
	地域要因の将来予測		最寄駅から比較的徒歩利便性ある一般住宅、アパート等が見られる低層住宅地として、当面現状を維持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		方位角地		0.0 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 305,000 円 / ㎡												
		収益還元法		収益価格 119,000 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 J R 南武線及び京王相模原線沿線等の各最寄駅から概ね徒歩圏内の低層住宅地域の圏域である。最寄駅徒歩圏で駅前商業施設から近く利便性があり住環境もほぼ良好な低層住宅地で、主に稲城市内及び隣接市等の給与所得者層等による一次取得が多く需要はほぼ堅調な推移で地価は上昇傾向にある。土地取引は標準的な規模の画地で概ね総額 3 , 5 0 0 ~ 4 , 0 0 0 万円程度、小規模地新築戸建物件で概ね総額 5 , 5 0 0 万円程度までが需要の中心である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は最寄駅から比較的徒歩利便性ある住環境もほぼ良好な低層住宅地であることに鑑み、自用目的取引の実証性を示す比準価格を重視し、近隣周辺にはアパート等も見られるが住環境や快適性が重視される低層住宅地としての特性及び建蔽率、容積率等公法上の規制等から賃貸アパート等においては土地の経済価値に見合う賃料収入が必ずしも得られないことにより低く算定された収益価格は参考に留め、代表基準地との検討を踏まえ、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 稲城 - 11										305,000					
(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	標準 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	
		前年指定基準地の価格		[] 100		100 []		100 []		[] 100						
(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 295,000 円 / ㎡					価 変 動 形 成 要 因 の		(一般的 要 因)		景気は緩やかに回復しているが不透明感がみられる。設備投資は持ち直しの動きがみられ、住宅建設はおおむね横ばいとなっている。						
	- 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							(地 域 要 因)		最寄駅から徒歩利便性ある一般住宅、アパート等が見られる低層住宅地で地価は上昇傾向にある。その他、特に地域要因の変動はない。						
	代表標準地 標準地		標準地番号 稲城 - 11					(個別的 要 因)		個別的要因に変動はない。						
	公示価格 300,000 円 / ㎡															
		変動率		年間 +3.4 %	半年間 +1.7 %											