別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
稲城(都)-1　　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)-1	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　岡﨑　徹也

鑑定評価額	46,200,000 円	１㎡当たりの価格	255,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価 [令和　8 年 1月]	200,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	稲城市向陽台二丁目４番５０			②地積 (㎡)	181 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	住宅 ＬＳ2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	稲城 1.2km	(その他) 地区計画等

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　50　m、南　30　m、北　60　m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　14　m、奥行 約　13　m、規模　180　㎡程度、形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	大規模開発事業（多摩ニュータウン）による戸建住宅地域	街路	基準方位北、６ｍ市道	交通施設	稲城駅 北西方1.2km	法令規制 １低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	多摩ニュータウン向陽台地区にあり、地区計画による最低敷地面積、アパート等の建築規制により、今後とも戸建住宅地域として良好な住環境を維持するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(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　255,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 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ある。需要者は同一圏内の居住者または同鉄道沿線の職場への通勤者が中心で、ＪＲ南武線各駅周辺の土地区画整理事業による基盤整備の進展とも相まって購入層の値頃感もあり、需要は堅調である。比較的新しい分譲地であるため、中古住宅の供給は少ない地域であるが、周辺の向陽台地区も含め、市場の中心価格帯は土地で４，５００万円程度、中古住宅付で５，５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多摩ニュータウン内を中心に規範性の高い取引事例が得られたので、比準価格は市場の実勢を反映しており信頼性や実証性が高いものと認められる。対象基準地が存する地域は戸建住宅用に開発されており、アパート等の建築が制限されているため、投資採算性が低い戸建賃貸を想定した収益価格の試算は断念した。よって、信頼性や実証性が高い比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 稲城-13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 247,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [104.0]	100 / [99.0]	[104.0] / 100	254,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　247,000 円/㎡ ①-2 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格　円/㎡	③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。不動産市場は堅調で、地価は上昇傾向を維持している。
	②変動率　年間　+3.2 %　半年間　%		[地域要因] 多摩ニュータウン内の比較的新しい戸建団地で、地域要因に特段の変動は認められない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動ない。