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)　－２　宅地-1

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)　－２	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　武林　秀則

鑑定評価額	35,900,000 円	１㎡当たりの価格	287,000 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]	225,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	稲城市大字矢野口字根方２９８３番８			②地積（㎡）	125 (　　)	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) （その他）
	1：2.5	共同住宅 W 2	一般住宅、アパートのほか畑も見られる住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	京王よみうりランド 850 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80 m、西　70 m、南　30 m、北　30 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③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						
	④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　６m 市道	交通施設	京王よみうりランド駅 北西方 850 m	法令規制 １低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　287,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　118,000 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、稲城市の概ね中心部、ＪＲ南武線及び京王相模原線沿線の住宅地域である。需要者は当市の居住者、特に、同地域に地縁的動機を持つ一次取得者層が中心である。但し、同市の居住環境が向上するなか、他市からの購入者も見られる。小規模建売分譲を中心に需給は比較的堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。１２０㎡程度の土地で３，５００万円前後の水準、新築戸建住宅は５，０００万円～５，５００万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)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地　□標準地 標準地番号 稲城　－１	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 307,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[101.0]	100/[108.1]	[100.0]/100	287,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.9
								化　環境 0.0	要　環境 +4.0
								補　画地 +1.0	因　行政 +1.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 稲城(都)　－12	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　街路 0.0	地　街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 305,000 円／㎡	[104.9]/100	100/[101.0]	100/[110.1]	[100.0]/100	288,000		準　交通 0.0	域　交通 +3.8
								化　環境 0.0	要　環境 +5.0
								補　画地 +1.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　274,000 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）金利上昇などの懸念材料があるが、住宅地、商業地ともに地価は上昇基調を維持している。
	②変動率　年間　+4.7 %　半年間　%		（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。
			（個別的要因）個別的要因の変動はない。