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　４日提出
稲城(都)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本総合不動産鑑定
稲城(都)　－ 3	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　中嶋敏

鑑定評価額	42,400,000 円	１㎡当たりの価格	260,000 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	稲城市大字矢野口字松葉２０９９番８外		②地積(㎡)	163 ( )	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
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	南西4 m 市道	水道、ガス、下水	京王よみうりランド 700 m

１低専
(40,80)
高度(1種)

（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	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　15 m、規模　150 ㎡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　4ｍ市道	交通施設：京王よみうりランド駅東方 700 m
		法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、低層住宅を中心とした地域として概ね現況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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　260,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　124,000　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ぶ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３，５００～４，５００万円程度前後、新築戸建住宅で４，５００～５，５００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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採用し、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 稲城 － 3	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 / 交通 0.0 / 環境 +13.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 290,000 円／㎡	[101.2]/100	100/[100.0]	100/[117.5]	[104.0]/100	260,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +1.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +5.0 / 交通 +2.0 / 環境 +19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 305,000 円／㎡	[104.9]/100	100/[101.0]	100/[127.4]	[104.0]/100	259,000			

(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 250,000 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／㎡ ②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：交通・生活利便性の高いエリアを中心として地価は上昇傾向で推移している。従来価格低位であった地域では割安感から上昇率が高い。 地域要因：街路条件、環境条件等地域要因に特段の変化はない。 個別的要因：個別的要因の変動はない。