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)　－ 5　宅地-1

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)　－ 5	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　谷本　充弘

鑑定評価額	47,100,000 円	１㎡当たりの価格	269,000 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]	210,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	稲城市大字東長沼字一号４６番７		②地積(㎡)	175 ( )	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）
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパートが見られる住宅地域	北東4 m 道路	水道、ガス、下水	稲城長沼500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、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　11 m、奥行　約　16 m、規模　175 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位　北４m道路　交通施設：稲城長沼駅北西方500 m　法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内で比較的利便性ある一般住宅、アパート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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　269,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　129,000　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ＪＲ南武線、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。最寄駅から比較的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、建売分譲等を中心に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４，０００万円台後半程度、比較的小規模地新築戸建物件で概ね総額５，０００万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	近隣地域は最寄駅徒歩圏内で比較的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も見られるが住環境や居住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、指定基準地等との検討を踏まえ、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　－ 5	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								
	公示価格 270,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[105.0]	100/[98.8]	[101.0]/100	268,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+4.0
								交通	0.0		交通	0.0
								化	環境	0.0	要因	環境	-5.0
							補正	画地	+5.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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								
	前年指定基準地の価格 305,000 円／㎡	[104.9]/100	100/[101.0]	100/[118.8]	[101.0]/100	269,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+5.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								化	環境	0.0	要因	環境	+12.0
							補正	画地	+1.0		行政	0.0
								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 260,000 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 +3.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気は緩やかに回復しているが海外情勢の影響等を注視する必要がある。設備投資は持ち直しており、住宅建設は弱含んでいる。 地域要因：最寄駅から徒歩圏内の一般住宅、アパート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。 個別的要因：個別的要因に変動はない。