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）　－７　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくら不動産総合鑑定
稲城（都）　－7		東京都	多摩第２分科会	氏名	不動産鑑定士　桜井　徹

鑑定評価額	33,000,000 円	１㎡当たりの価格	275,000 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］路線価又は倍率	215,000 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		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	稲城市大字押立字上関３９６番２９				②地積（㎡）	120 （　）	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)
	1:2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東6m市道	水道 ガス 下水	稲城長沼 1km		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 ｍ、奥行　約　15.0 ｍ、規模　120 ㎡程度、形状　ほぼ長方形						
	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	稲城長沼駅北東方 1km	法令規制	1低専(40,80) 高度(１種)
	⑤地域要因の将来予測	今後も現在の住環境を維持するものと予測する。							

(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	275,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	81,200 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、稲城市の北部、ＪＲ南武線沿線及び京王相模原線周辺の住宅地域である。需要者は、地元出身者や隣接市出身者等の地縁的つながりのある一次取得者層が中心である。小規模建売分譲を中心に需給は比較的堅調であり、地価は当分の間、緩やかな上昇傾向で推移するものと予測される。戸建物件は地積が１００～１２０㎡程度、総額が４，８００～５，３００万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	若干、アパート等の収益物件も混在するが、その他の収益物件としては戸建住宅が転勤等の事情により定期借家で賃貸されるケースが散見される程度である。自己使用の取引が大部分であって、近隣地域又は同一需給圏内類似地域において多数の信頼性のある取引事例が収集しえた。本件については比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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	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		地域要因	
	稲城　－4							街路	0.0	街路	−2.0
	公示価格	[102.0]	100	100	[101.0]			交通	0.0	交通	0.0
	277,000 円／㎡	100	[102.0]	[101.9]	100	275,000		環境	0.0	環境	+4.0
								画地	+2.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(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		地域要因	
	稲城（都）　－ 12							街路	0.0	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	[104.9]	100	100	[101.0]			交通	0.0	交通	+8.0
	305,000 円／㎡	100	[101.0]	[115.6]	100	277,000		環境	0.0	環境	+6.0
								画地	+1.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(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	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	稲城市は区画整理や道路整備等のインフラ整備が進み、人口が増加している。稲城市全域において地価は緩やかな上昇が続いている。
	前年標準価格　263,000 円／㎡		[地域要因]	街路条件、環境条件の大きな変化はなく、今後も現状で推移するものと予測される。
	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		[個別的要因]	個別的要因の変動はない。
	標準地番号　－ 公示価格　円／㎡			
	②変動率　年間　+4.6％　半年間　％			