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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江沢不動産鑑定
稲城(都)　－ ８	東京都	多摩　第２	氏名	不動産鑑定士　江沢　正彦

鑑定評価額	44,700,000 円	１㎡当たりの価格	226,000 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]	175,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 21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	稲城市大字坂浜字二号１１０番３		②地積(㎡)	198 ( )	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
	台形 1：2	店舗兼住宅 Ｗ 2	一般住宅のほか事業所等が混在する住宅地域	北西20 m 都道	水道 下水	稲城1.2 km

２中専
(60,200)
準防
高度(2種)
（その他）
(70,200)

(2)近隣地域	①範囲	東 40ｍ、西 0ｍ、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 10 m、 奥行 約 20 m、 規模 200 ㎡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、２０m都道 / 交通施設：稲城駅南西方1.2 km / 法令規制：２中専 (70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	沿道の低未利用地の宅地化が次第に進むものと予測する。		

(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	227,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	147,000 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	同一需給圏は主としてＪＲ南武線、京王相模原線沿線の稲城市内の比較的街路条件の良い住宅地域で、路線沿いの店舗や事業所の混在する地域も含まれる。主たる需要者は同一需給圏内の事業所経営者を中心に前記鉄道沿線の職場への通勤者で、稲城市に地縁のある一次取得層が多い。市場の中心価格帯は土地で４０百万円前後、新築戸建住宅は５５百万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が主で、周辺の類似地域から同種の信頼性のある取引事例が得られたため比準価格の説得力は高い。一方、第三者に対する賃貸目的の取引は少数で、周辺に存するアパート等の賃貸住宅は既存地主による遊休地の有効活用が多く、賃料水準は土地価格に見合う水準に達していないため収益価格は低位に試算されたものと判断する。以上より比準価格を重視し、収益価格を参酌して、地価公示標準地との検討を踏まえ、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 － 18	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 178,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[105.0]	100/[77.0]	[101.0]/100	226,000	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 -2.0 環境 -12.0 行政 -6.0 その他 0.0	

(9)指定基準地の検討	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	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100		標準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(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 220,000 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 +2.7 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	市内の住宅地地価は緩やかに上昇しており、地価の上昇に出遅れ感のある一部のエリアにおいてはやや高い上昇率となった。
			(地域要因)	周辺でミニ開発の住宅分譲も見られるが、大規模開発計画など地域要因の重要な変動要素は認められない。
			(個別的要因)	個別的要因に関し、代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度に重要な変動はない。