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)-10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　鈴木不動産鑑定
稲城(都)-10	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　鈴木　昭弘

鑑定評価額	31,300,000 円	１㎡当たりの価格	202,000 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　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	155,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		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	稲城市平尾二丁目６２番１１				②地積 (㎡)	155 ( )	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	西5m市道	水道、ガス、下水	新百合ヶ丘 1.6km		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　50　m、西　20　m、南　30　m、北　20　m	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　9.0 m、奥行 約　18.0 m、規模　155 ㎡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　５m 市道	交通施設	新百合ヶ丘駅 北西方1.6km	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅中心の住宅地域であり、格別の地域要因の変動はないことから今後も現状のまま推移していくものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　202,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 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	同一需給圏は小田急小田原線、小田急多摩線、京王相模原線沿線で、概ね稲城市の圏域及び川崎市に存する戸建住宅地域である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占める。住宅地として熟成した近隣地域周辺での取引は周辺地域との値ごろ感からやや取引が増えつつある。土地は１６０～１８０㎡程度で、３，０００～３，５００万円、新築戸建物件は４，５００～５，５００万円程度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	対象基準地は、戸建住宅用に大規模に開発された区画整然とした住宅団地内にあるため収益価格は試算していない。特に、居住の快適性等を重視する住宅地域であることから比準価格を中心として価格を決定すべきである。よって、不動産市場における実態を反映し規範性・実証性ともに認められる比準価格を採用し、類似地域の公示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			地域要因	
稲城-19						標準化補正	街路	0.0		街路 +2.0
公示価格	[102.0]	100	100	[102.0]			交通	0.0		交通 -1.5
210,000 円/㎡	100	[101.0]	[107.5]	100	201,000		環境	0.0		環境 +7.0
							画地	+1.0		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		地域要因	
						標準化補正	街路		街路
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通		交通
円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			環境		環境
							画地		行政
							行政		その他
							その他		

(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
前年標準価格　194,000 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　+4.1 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが中東情勢の影響を注視する必要がある。個人消費は持ち直しの動きがみられるが消費者マインドは弱い。

[地域要因] 戸建住宅地域として標準的な環境を維持している。地域要因に格別の変動はない。

[個別的要因] 対象基準地は地積、規模等において標準的なもので個別的要因による変動要因は認められない。