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)　－ 11　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)　－ 11	東京都	多摩　第２	氏名	不動産鑑定士　江沢　正彦

鑑定評価額	44,100,000 円	１㎡当たりの価格	214,000 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]	165,000 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	稲城市長峰二丁目２５番１０外				②地積(㎡)	206 ( )	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） 地区計画等 (60,100)
	1：1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	北6 m 市道	水道 ガス 下水	若葉台1.5 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　15ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	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：大規模開発事業（多摩ニュータウン）による戸建住宅地域	街路：基準方位北、６ｍ市道	交通施設：若葉台駅北東方1.5 km	法令規制：１低専 (60,100) 高度(1種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	若干残る未利用地の宅地化が進行し、熟成度が漸次高まるものと予測する。		

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	214,000	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	同一需給圏は主に京王相模原線、小田急多摩線沿線の居住環境の良い戸建住宅地域で、主たる需要者は利便性よりも居住の快適性を重視し、市内または近隣市に地縁を有する、所得水準が中位以上の子育て世帯が想定される。市場の中心価格帯は新築住宅付で５５百万円前後、築１０年程度の中古住宅付で４５百万円前後である。戸建住宅用に開発された地域であるためアパート等はみられず、賃貸住宅は転勤等に伴う一時賃にとどまる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多摩ニュータウン内の類似地域に取引事例が得られたため、比準価格は市場実態を反映しており信頼性を有する。戸建住宅用に開発され利便性に劣る地域のため、収益価格の試算は断念したが、戸建賃貸を想定した場合の投資採算性は非常に低いものと推定される。よって信頼性の検証された比準価格を採用し、類似地域の地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 － 20	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 0.0 交通 +6.0 環境 +12.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 248,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[100.0]	100/[117.5]	[100.0]/100	215,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 207,000 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 +3.4 % 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：大規模開発事業による戸建住宅地域であり、空地も一部残るものの、地域要因に関し、重要な変動要因は認められない。 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。