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)-13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
稲城(都)-13	東京都	多摩第２	氏名	不動産鑑定士　　岡崎　徹也

鑑定評価額	34,900,000 円	１㎡当たりの価格	273,000 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/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	稲城市大字押立字稲荷島１７１６番３				②地積 (㎡) 128 ( )	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	準工 (60, 200) 準防 高度(2種)
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅やアパート等の建ち並ぶ住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	矢野口 950m	(その他) (70, 200)
(2)近隣地域	①範囲	東　90　m、西　70　m、南　60　m、北　70　m			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　12　m、規模　120　㎡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市道	交通施設：矢野口駅 北西方950m	法令規制：準工 (70, 200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動はなく、一般住宅とともに共同住宅等が混在する住宅地域として概ね現状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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　280,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　171,000 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戸建住宅地域で、都心部へ通勤する給与所得者層の一次取得者が需要の中心である。当市では南武線沿線各駅において土地区画整理が進展するとともに中・小規模開発による宅地供給が多く見られるなど需要量にほぼ均衡し需給関係は比較的安定している。市場における中心価格帯は、１００㎡程度の土地で２，５００万円～３，５００万円、新築戸建住宅は４，８００万円～５，８００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住目的の取引が中心で、周辺の類似地域等において成立した信頼性の高い取引事例が得られたため、比準価格の説得力は高い。一方、周辺に存するアパート等の賃貸住宅は、地主による既存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思料される。よって、規範性が高い比準価格を標準に収益価格を斟酌し、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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 稲城-4	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	
	公示価格 277,000 円/㎡	[101.8]/100	100/[102.0]	100/[105.9]	[104.0]/100	271,000		街路	0.0		街路	+2.0
								交通	0.0		交通	-0.5
								環境	0.0		環境	+11.0
								画地	+2.0		行政	-6.0
								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 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	標準化補正			地域要因	
	前年指定基準地の価格 305,000 円/㎡	[103.4]/100	100/[101.0]	100/[120.3]	[104.0]/100	270,000		街路	0.0		街路	+5.0
								交通	0.0		交通	+6.0
								環境	0.0		環境	+15.0
								画地	+1.0		行政	-6.0
								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 前年標準価格 263,000 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 都市基盤整備の充実による環境条件の好転等により、人口は増加傾向にある。不動産市場は堅調で、地価は上昇傾向を維持している。
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ駅から徒歩圏内に位置する標準的な住宅地域であるため、不動産需給は概ね安定している。
			[個別的要因] 個別的要因に変動ない。
	②変動率 年間 +3.8 % 半年間 %		