

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)-6	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 鈴木 昭弘
鑑定評価額	39,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	291,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	230,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		稲城市大字大丸字一号 1 1 2 番 3 外				地積 (㎡)	135 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)					
	1:3	店舗兼住宅 W2	住宅、店舗等が存す る利便性の良い混在 住宅地域		東4.3m市道	水道、 ガス、 下水	稲城長沼 300m		(その他) (70, 172)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 120 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、奥行 約 19.0 m、規模				135 ㎡程度、形状 長方形							
	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4.3 m市道	交通 施設	稲城長沼駅 南西方300m		法令 規制	2 中専 (70, 172) 準防 高度(2種)			
	地域要因の 将来予測	交通利便性の良い住宅地としての性格を維持しつつ、稲城長沼駅周辺の区画整理進行による地域変化の影響を受け、今後 も推移していくものと予測される。												
(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				+2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		292,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		186,000 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	同一需給圏は概ね市内におけるＪＲ南武線沿線に位置する住宅地及び混在住宅地等である。需要者は、市内に居住する 個人または自営業者等が中心である。最寄り駅への接近性に優れ、近隣商業的色彩も僅かに残す「青淵通り」沿いにあ って安定した地価水準を維持してきたところ、市内における区画整理・道路整備など基幹整備が進むなか地価水準は一 段と高位にシフトしている。周辺では270千円/㎡～300千円/㎡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	対象基準地周辺は店舗併用住宅やアパート等の収益不動産も見られる混在住宅地域である。ただし、賃料相場が十分に 形成されていないことから収益価格は低位に算定された。一方、比準価格は実際の取引を基にした価格であり、実証的 で説得力を有する。このため、収益価格を参考とするも、比準価格を標準とし、さらに公示地、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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 稲城-2		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -4.0 -1.0 -5.0 0.0
	公示価格 262,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [101.0]	100 [92.1]	[102.0] 100	291,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0 -5.0 0.0	
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号 稲城(都)-12		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 -0.5 -2.0 -5.0 0.0
	前年指定基準地の価格 270,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [101.0]	100 [97.3]	[102.0] 100	291,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0 -5.0 0.0	
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 283,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] コロナの影響に加え、ウクライナ情勢等による原材料価格の上昇や供給面での制約、金融資本市場の変動等による影響が 注視される。									
	-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] 稲城長沼駅周辺は区画整理進行中で地域変化が著しいところ 、周辺住宅地の利便性の向上が認められる。									
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 %				[個別的] 対象標準地は地積、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。									