

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)-11	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 岡崎 徹也
鑑定評価額	38,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	188,000 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 1日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	150,000 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
					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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		稲城市長峰二丁目25番10外				地積 (㎡)	206 ()	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		1 低専 (50, 100) 準防 高度(1種)						
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が区 画整然と建ち並ぶ住 宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	若葉台 1.5km		(その他) 地区計画等 (60, 100)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 15 m、北 20 m			標準的使用	戸建住宅地								
	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								
	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、6 m 市道	交通 施設	若葉台駅 北東方1.5km		法令 規制	1 低専 (50, 100) 準防 高度(1種) 地区計画等			
	地域要因の 将来予測		地域要因に格別の変動はなく、戸建住宅中心の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					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 188,000 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ある。主に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。中心価格帯は、200㎡程度の土地で3,000万円～4,000万円程度、新築戸建て4,500万円～5,500万円程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は、戸建住宅用に大規模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。よって本件では、不動産取引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価格検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 稲城-20		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 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 +9.0 -1.0 0.0
	公示価格 213,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [114.4]	[100.0] 100	187,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		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		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			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 186,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 新型コロナウイルス感染症やウクライナ侵攻等による景気の 停滞は認められるが、不動産価格は堅調に推移している。									
	-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 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。									
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動ない。									