

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5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	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	39,800,000 円		1㎡当たりの価格	193,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 (60, 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 197,000 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 J R 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。中心価格帯は、200 ㎡程度の土地で 4 , 0 0 0 万円～ 5 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 5 , 5 0 0 万円～ 6 , 5 0 0 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	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 稲城-20								交通 0.0		交通 +6.0
	公示価格 219,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [100.0]	100 [115.4]	[100.0] 100	193,000		環境 0.0		環境 +10.0
									画地 0.0		行政 -1.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(9) 指定からの検討	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 0.0
									画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 188,000 円/㎡ -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 円/㎡ 公示価格				価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 不動産税制や金融緩和による低金利が続くなど、不動産市場に有利な状況下にある。住環境が良好な地域の需要は堅調に推移している。					
						[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] 個別的要因に変動ない。					
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %								