

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月13日提出
稲城(都)-12 宅地-1

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)-12	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 鈴木 昭弘
鑑定評価額	33,000,000 円		1㎡当たりの価格	280,000 円/㎡

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] 路線価又は倍率	220,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		稲城市大字東長沼字四号1 2 8 3 番 4				地積 (㎡)	118 ()	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 (40, 80) 高度(1種)				
	1.2:1	住宅 L S 2	一般住宅、アパート 等が見られる住宅地 域		北7m市道、 東側道	水道、 ガス、 下水	稲城長沼 370m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模		120 ㎡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7 m市 道	交通 施設	稲城長沼駅 東方370m	法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測		一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、格別の地域要因の変動はないことから今後も現状のまま推移していく 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 角地	0.0 +1.0				
(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		123,000 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、稲城市を中心に隣接市に及び住宅地域一帯と把握した。主たる需要者は小規模画地が自己住宅、規模が 纏まったものは事業者や開発業者も含まれる。価格については、低金利、住宅優遇税制等の一般的要因を反映して上昇 傾向にあり、中心的価格帯は、土地単独で 2 , 5 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 4 , 0 0 0 ~ 5 , 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		近隣地域は小規模一般住宅を中心とする既成の住宅地域であり、不動産の価格は専らその取引価格の水準に依拠して形成 されている地域であると判断し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を多数収集、選択して比較し たもので実証的な価格を示している。よって、地域における対象地の市場性を実証的に反映した比準価格を標準とし、 収益価格を参考にとどめ、代表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) 公示 価格 とし た	規 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 稲城-11		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 278,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	280,000					
(9) 指定 から の 検 討	指 定 基 準 地	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 交通 0.0 環境 0.0 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						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 270,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 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 稲城-11 公示価格 278,000 円/㎡				[地 域 要 因] 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 +3.7 % 半年間 +0.7 %				[個 別 的 要 因] 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。							