

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩アセットコンサルティング
稲城(都) — 14	東京都	多摩第2	氏名	不動産鑑定士 武林 秀則

鑑定評価額	29,800,000 円	1㎡当たりの価格	221,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	160,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 14 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					稲城市平尾四丁目6 7 番 9			②地積 (㎡)	135	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		1 低専 (50,100) 準防高度(1種) (その他) 地区計画等 (60,100)			
	1 : 2	住宅 W 2		一般住宅が整然と建ち並び戸建住宅地域		北6 m 市道	水道、ガス、下水	栗平950 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 90 m、南 20 m、北 30 m					②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 16 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形										
	④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 6 m 市道	交通施設	栗平駅北方950 m	法令規制	1 低専 (60,100) 準防高度(1種)	
	⑤地域要因の将来予測		至近の小田良土地区画整理事業地とともに区画整然とした新興住宅地として、周辺地域を含め、さらに良質な住宅地へと発展していくものと予測する。										
(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 221,000 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		対象基準地は上平尾土地区画整理事業により誕生した新興住宅地域に存し、当該事業地において先行して販売された大規模住宅分譲地の一面に位置する。これまで、当該分譲価格がこの地域における価格水準を決定付けていたが、昨今、当該分譲地に隣接する周辺地域での新築住宅価格はより高額となっており、基準地周辺の中古住宅の取引にあっては価格は上昇傾向にある。周辺地域の新築戸建物件の中心価格帯は概ね5, 5 0 0万円前後である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		区画整理事業により大規模に開発された良質な住宅地域にあって、地区計画により共同住宅の利用が制限される戸建住宅地である。このため、当該地域では、自己居住用を目的とする取引が主体で、居住の利便性、快適性が特に重視される地域である。よって、本件では特に収益価格は算定せず、市場における実態を反映した実証的な比準価格に信頼を置いてこれを採用し、地価公示地との検討も十分に踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地 街路	0.0
	標準地番号 稲城 — 14								準	交通	0.0	域 交通	-2.0
	公示価格 189,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [101.0]	100 [85.3]	[100.0] 100	222,000	化	環境	0.0	要 環境	-13.0	
								補	画地	+1.0	因 行政	0.0	
								正	行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		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	街路		地 街路	
	—								準	交通		域 交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		化	環境		要 環境		
								補	画地		因 行政		
								正	行政		その他		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円/㎡				③価格変動形成要因の	供給面での制約や原材料価格の上昇など不安定要因による景気不透明感が漂うが、不動産市場は比較的需給安定的である。							
	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/㎡					至近の小田良区画整理地とともに、広域的により良質な住宅地へと熟成度を高めつつある。							
						個別的要因の変動はない。							
	②変動率	年間	%	半年間		%							