

## 鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 11日提出  
稲城(都) -14 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) -14	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 鈴木 昭弘
鑑定評価額	31,500,000 円		1㎡当たりの価格	233,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	185,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7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		稲城市平尾四丁目 6 7 番 9				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		1 低専 ( 50, 100 ) 準防高度(1種)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅が整然と建ち並び戸建住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	栗平 950m		(その他) 地区計画等 ( 60, 100 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 90 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地			
	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							
	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950m	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	至近の換地済小田良土地区画整理地 (坂浜四丁目) 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 233,000 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画に位置する。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) 公示価格を標準とした	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 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 -2.5 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 稲城-14									
	公示価格 220,000 円/㎡		[ 103.6 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 97.5 ]	[ 100.0 ] 100	231,000			
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(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 229,000 円/㎡				価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 雇用・所得環境の改善により景気回復が期待されるが、米国の通商政策及びイラク問題の影響による景気の下振れリスクが高まっている。				
	-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					[ 地域要因 ] 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。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[ 個別的要因 ] 個別的要因の変動はない。				
	変動率 年間 +1.7 % 半年間 %									