別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3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	32,000,000 円	１㎡当たりの価格	237,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	190,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 24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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	稲城市平尾四丁目６７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)
	1:2	住宅 W2	一般住宅が整然と建ち並ぶ戸建住宅地域	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	①範囲	東　20　m、西　90　m、南　20　m、北　30　m	②標準的使用	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　６m 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		
	⑤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　237,000 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きており、基準地周辺の中古住宅の取引にあっても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５，５００万円前後である。
(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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 稲城-14	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 236,000 円/㎡	[102.0]/100	100/[101.0]	100/[100.4]	[100.0]/100	237,000		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	街路 0.0 交通 -2.5 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 233,000 円/㎡
	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/㎡
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しているが中東情勢の影響を注視する必要がある。個人消費は持ち直しの動きがみられるが消費者マインドは弱い。
	[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。
	[個別的要因]	個別的要因の変動はない。