

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アブレイザル
多摩(都) - 1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 長谷川 隼人

鑑定評価額	34,800,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 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5日	(6)路線価	[令和4年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		多摩市連光寺三丁目 3 5 番 1 2					地積 (㎡)	247 ()	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) (その他) 都立公(普通)		
	台形 1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び高台の分譲住宅地域		北4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	聖蹟桜ヶ丘1.7 km					
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 90 m、南 40 m、北 20 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	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 4 . 5 m市道		交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅の南東方 1.7 km		法令規制	1 低専 (40,80) 都立公(普通) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持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	方位形状 0.0 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 141,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 51,200 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、多摩市北部に存し、京王線・京王相模原線の各駅を最寄駅とする、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される住宅地域と判定した。対象不動産は幹線道路背後の丘陵地であり、駅距離及び起伏との関連から地価はやや下落基調で推移している。同一需給圏における典型的な市場参加者としては、同エリアに居住する一次取得者が大半を占める。市場における中心価格帯は、5 0 坪程度の土地が 2 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅が 4 0 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		当該地域は、戸建住宅を中心に共同住宅も散見される既成住宅地域で、自己使用目的での取引が大半である。収益物件については、土地活用の観点から地主が建設したものが大部分を占め、土地価格に見合う賃料収入が得られないことから、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、標準地及び指定基準地の価格との検討を踏まえ、本件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	□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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	-1.0	
	標準地番号 多摩 - 24							標準交通	0.0	地域交通	+5.0	
	公示価格 155,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [107.1]	[100.0] 100	142,000		標準環境	0.0	要因環境	+3.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 多摩(都) - 5	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	標準街路	0.0	地域街路	-1.0	
								標準交通	0.0	地域交通	+9.0	
	前年指定基準地の価格 264,000 円 / ㎡	[101.1] 100	100 [105.0]	100 [180.2]	[100.0] 100	141,000		標準環境	0.0	要因環境	+67.0	
(10)対年対象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 142,000 円 / ㎡		価格形成要因 の変動状況	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響により、取引件数が大幅に減少したが、その後の取引は比較的堅調といえる。							
	- 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				最寄駅よりバス利用の起伏のあるエリアであり、特筆すべき地域要因はなく、地価は下落基調にある。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				北側幅員 4 . 5 m市道に面する画地であり、近隣地域内における市場競争力は標準的と判断される。その他の特段の変動要因はない。							
	変動率	年間 -0.7 %			半年間 %							