

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
多摩（都） - 2	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 田島 耕一

鑑定評価額	47,600,000 円	1㎡当たりの価格	192,000 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]	155,000 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
					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					多摩市関戸三丁目1 2 番 6			②地積 (㎡)	248	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 (40,80) 高度(1種) (その他) 都立公 (普通)	
	1 : 1.5	住宅 W 2		中小規模住宅のほか共同住宅等の混在する地域		北東4 m 市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘900 m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 70 m、南 90 m、北 30 m					②標準の使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 19 m、規模 250 ㎡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、4 m 市道		交通施設 聖蹟桜ヶ丘駅東方900 m		法令規制 1 低専 (40,80) 都立公 (普通) 高度(1種)
(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 +1.0			
	(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 192,000 円/㎡						
収益還元法			収益価格 87,400 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、多摩市及び隣接市の、京王線・小田急線等の各駅を最寄駅とする住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する圏内居住者や都心へ通勤する一次取得者であるが、周辺市からの転入も見られる。駅徒歩圏で中心商業地域への利便性が良好であることから、需要は相対的にやや優るものと思われる。需要の中心価格帯は、2 0 0 ～ 2 5 0 ㎡程度の土地で総額 4 , 0 0 0 万円～5 , 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		近隣地域は中規模一般住宅の中にアパート等がみられる住宅地域であるが、個人による自己利用目的での取引が一般的であり、収益性より類似不動産の取引価格等の市場性が重視される。よって、収益性を確保できる賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。従って、本件においては、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考にとり、標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格値と格しをた	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 多摩 - 24								標準 交通 0.0 域 交通 -2.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 155,000 円/㎡		[100.0] 100		100	100	[101.0] 100	189,000	標準 環境 0.0 要 環境 -17.0		
			100		[102.0]	[81.3]	100		補正 画地 +2.0 因 行政 0.0		
									その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①指定基準地番号 多摩(都) - 5		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 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 264,000 円/㎡		[101.1] 100		100	100	[101.0] 100	194,000	標準 交通 0.0 域 交通 +2.0		
			100		[105.0]	[132.6]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +30.0		
									補正 画地 +5.0 因 行政 0.0		
									その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 191,000 円/㎡				③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍の影響から脱し持ち直しの動きがみられるが、物価高等の新たな抑制要因もみられることから、今後の動向に注意が必要である。					
	①ー 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 +0.5 % 半年間 %										