

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
多摩(都)-3	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	24,100,000 円	1㎡当たりの価格	165,000 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] 130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	多摩市大字東寺方字六号759番1				地積(㎡)	146	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)都立公(普通)				
(2) 近隣地域	台形1:1.2	住宅W2	一般住宅のほかアパート等が見られる住宅地域	北東8.8m市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘1.7km	(その他)				
	範囲	東100m、西20m、南40m、北150m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約13m、規模140㎡程度、形状ほぼ長方形				
(3) 最有効使用の判定	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、8.8m市道	交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅南西方1.7km	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)都立公(普通)		
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、当面は現状を維持しながら推移するものと予測する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	165,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状	+1.0 0.0				
	収益還元法	収益価格	57,900 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、京王相模原線及び小田急多摩線沿線の住宅地域である。主たる需要者は多摩市内及び都心へ通勤する周辺居住者等の一次取得者である。最寄り駅から距離があるもののバス便は良好で、既成の住宅地域として需給関係は比較的安定しており、地価は概ね横這い傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地が基準地の規模で2500万円前後、新築戸建が4000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄り駅からバス便の低層住宅を中心とした既成の住宅地域である。周囲にはアパート等も散見されるが、取引の中心は個人の自己利用を目的としたものであり、取引にあたっては収益性より居住の快適性、利便性が重視される傾向にある。従って現実の不動産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、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 0.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	多摩-29	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [88.4]	[101.0] 100	165,000	標準化補正			
(9) 指定からの検討	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +9.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	264,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [105.0]	100 [157.1]	[101.0] 100	163,000	標準化補正			
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 165,000 円/㎡		[要因]	一般的な [要因] コロナ禍による社会生活への影響は弱まってきたが、海外情勢、物価高等の不透明感もあり、今後の動向には引き続き注視する必要がある。					
	-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	代表標準地 標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域]	[要因] 駅から徒歩圏外の交通利便性がやや劣る住宅地域だが、需給関係は安定しており、地価は横這い傾向で推移している。				
	変動率	年間 0.0%	半年間 %	[個別的要因]		[要因] 個別的要因に変動はない。					