基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
多摩 (都) - 4	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 浅川 肇

鑑定評価額	28,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	141,000 円 / m ²

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] 路線価又は倍率	110,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	多摩市永山五丁目 2 5 番 1 0				地積 (m ²)	202	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) 地区計画等	
	1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	京王永山 1.9 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m ² 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	京王永山駅南方 1.9 km	法令 1 低専 (40, 80) 高度 (1 種) 地区計画等
	地域要因の将来予測	最寄り駅からバス便の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、地区計画もあり特段の変動要因も認められないことから、今後も現況利用のまま推移するものと予測する。						
(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 +4.0		
(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 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、多摩市及び隣接市の京王相模原線、小田急多摩線及び京王線沿線の住宅地域の圏域である。主たる需要者は自己利用目的のため取得する圏内居住の一次取得者及び買替層である。当該地域は、区画整然としているがバス便地域であり、また、200 m ² 程度の区画は地区計画により分割ができず、総額が高み需要が強いとはいえず、地価はやや下落傾向で推移している。土地は200 m ² 程度で総額が3000万円程度が市場の中心価格帯である。							
(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、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、個人需要者による自用目的での取引が一般的であるため、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。また、地区計画により実質的にアパート等は建築できず、戸建住宅の賃貸需要も脆弱なため、収益還元法の適用は断念した。従って市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 +4.0 補 画地 +4.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 145,000 円 / m ²	[99.7] 100	100 [104.0]	100 [103.0]	[104.0] 100	140,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 -4.0 準 交通 0.0 域 交通 +15.0 化 環境 0.0 要 環境 +70.0 補 画地 +5.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	多摩 (都) - 5 前年指定基準地の価格 264,000 円 / m ²	[101.1] 100	100 [105.0]	100 [187.7]	[104.0] 100	141,000		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 142,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	ワクチン接種から新型コロナの落ち着きが見られるが、ロシア・ウクライナ戦争は継続しており、先行きへの不透明感は依然として残る。		
	- 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 / m ²					地区計画のある住宅地域で特段の変動要因は見られないが、最寄駅から距離があり、地価は横ばいからやや弱含み傾向にある。		個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %					