

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出
多摩(都)-5 宅地-1

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)-5	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	56,300,000 円		1㎡当たりの価格	267,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	210,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月21日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		多摩市一ノ宮四丁目13番13				地積 (㎡)	211 ()	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)
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南4m市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘 680m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 45 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 13 m、規模		200 ㎡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、4 m 市道	交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅 南西方680m		法令 1 低専 (40, 80) 高度(1種) 都立公(普通) 規制
	地域要因の将来予測	低層の中規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、地域内には特段の変動要因も認められず、中長期的には画地の細分化が進むものの、当面の間は現況利用のまま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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		267,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		113,000 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最寄駅から徒歩圏の住宅地域である。主たる需要者は都心へ通勤する周辺居住者で、買い替え層も見られる。市内では、商業施設が集積する聖蹟桜ヶ丘駅から徒歩圏の平坦な住宅地域として人気が高く、コロナ禍で一旦下落した地価は回復が早く上昇基調に転じている。市場の中心価格帯は、土地は画地規模で異なるが、基準地の規模で5 5 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	近隣地域は聖蹟桜ヶ丘駅から徒歩圏の中規模一般住宅を中心とする住宅地域である。周囲にはアパート等も散見されるが、個人の自己利用目的での取引が中心で、取引に当たっては居住の快適性、利便性が重視される傾向にあり、収益目的による取引は少ない。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、さらに周辺公示地との均衡や昨今の売り希望価格等の推移にも留意し、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 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0
	標準地番号 多摩-8							交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定からの検討	公示価格	[100.8]	100	100	[105.0]	267,000	内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 0.0	環境 0.0
	265,000 円/㎡	100	[105.0]	[100.0]	100			画地 +5.0	行政 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
								その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100		交通	交通	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因]	[地域要因]	[個別的要因]	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。 最寄駅から徒歩圏の中規模一般住宅が多い住宅地域で、特段の変動要因は認められないが、中長期的には画地の細分化が進むと予測する。 個別的要因に変動はない。		
	■ 継続 □ 新規									
	前年標準価格 264,000 円/㎡									
	-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									
(10) 対象基準地の検討	■ 代表標準地 □ 標準地			価格変動要因の	[一般的要因]	[地域要因]	[個別的要因]	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。 最寄駅から徒歩圏の中規模一般住宅が多い住宅地域で、特段の変動要因は認められないが、中長期的には画地の細分化が進むと予測する。 個別的要因に変動はない。		
	標準地番号 多摩-8									
	公示価格 265,000 円/㎡									
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 +0.8 %									