

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社第一豊不動産鑑定
多摩(都) - 8	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 清水 豊

鑑定評価額	35,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	169,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6) 路線 価	[令和 5 年1月]	135,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 22 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		多摩市聖ヶ丘三丁目 5 5 番 8					地積 (㎡)	207	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) 都立公 (普通) 高度(1種) (その他) 地区計画等 (40,70)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6 m 市道	水道、ガス、下水	京王永山1.3 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 110 m、南 135 m、北 75 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 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北、6 m 市道	交通施設	京王永山駅東方1.3 km		法令規制	1 低専 (40,70) 都立公 (普通) 高度(1種) 地区計画等			
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、開発の余地は少なく、当分の間は概ね現状のまま推移するものと思料する。										
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 169,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 / 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	対象基準地は京王永山駅バス便の区画整然とした戸建住宅地域にあり、同一需給圏は多摩市内京王相模原線または小田急多摩線沿線の住宅地域である。需要者の中心は市内または隣接市内居住の一時取得者または買い換え層である。中心となる価格帯は土地が60坪程度で3千万円程度、新築戸建で5千万円～6千万円程度である。住環境は良好であるが、利便性が劣るものの、需要はそれなりにあり、地価は横ばいで推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、戸建住宅地にあり、自己が居住する目的での需要がほとんどであり、また、地区計画によって建物の制限があり、賃貸建物の想定が困難であるため、比準価格のみ試算した。本件における比準価格は、規範性の高い多数の事例から求められた、市場性を直接反映した価格であり、高い説得力を有する。また、公示地・指定基準地から求めた価格との均衡も良好である。よって本件では、比準価格をもって、鑑定評価額と決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 多摩 - 10		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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 128,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [76.5]	[105.0] 100	169,000		補正	0.0		
(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	標準化補正	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 -4.0 交通 +10.0 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 267,000 円 / ㎡		[103.4] 100	100 [105.0]	100 [163.7]	[105.0] 100	169,000		補正	0.0		
(10) 対年ら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 169,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	国内景気は新型コロナの影響が弱まり緩やかに回復している。ただし、物価上昇が続いており、金利等の変動リスクも懸念される。						
	- 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				〔地域要因〕	京王永山駅バス便の住宅地域で、地域要因に特別の変動は無いが、需要は回復しつつあり、地価は横ばいで推移している。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔個別的要因〕	個別的要因に変化はない						
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 0.0 %	半年間 %									