

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)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 西不動産鑑定
多摩(都)-9	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 湊 尚志
鑑定評価額	55,400,000 円		1㎡当たりの価格	156,000 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	125,000 円/㎡ 倍
(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	
(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		多摩市桜ヶ丘二丁目 1 4 番 3				地積 (㎡)	355 ()	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)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模の一般住宅が 建ち並び閑静な住宅 地域		北西5m市道	水道、 ガス、 下水	聖蹟桜ヶ丘 1.9km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 10 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 21 m、規模 360 ㎡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、 5 m 市道	交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅 南方1.9km		1 低専 高度(1種) 地区計画等 (40, 80) 都立公(普通)		
	地域要因の将来予測		中・大規模一般住宅が建ち並び高台の住宅地であるが、傾斜地でかつ画地が大きく総額が高むことから価格は弱含みである。今後は敷地の細分化が進んでゆくことが予測される。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 156,000 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	同一需給圏の範囲は多摩市及び隣接各市内の、中規模以上の一般住宅が建ち並び住宅地域。中心となる需要者は都心部に通勤する、比較的所得水準の高い給与所得者、自営業者等である。区画整然とした高台の住宅地であるが駅からは距離があり、かつ傾斜地で、画地規模が大きく総額が高む面もあり、地価は下落基調である。中心的な価格帯は 1 0 0 坪程度で 5 , 0 0 0 万円から 6 , 0 0 0 万円程度であるが、近年は不動産業者が購入して分割されるケースも多い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は中規模以上の戸建住宅が建ち並び住宅地であり、地区計画により戸建住宅以外の建築物の建築が制限され、賃貸運営を想定することが困難であるため収益価格の適用は断念した。本件では地域性や規模等の類似する取引事例に基づき信頼性の高い比準価格を求めることができた。よって比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、周辺公示価格、市場動向等に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 多摩-19		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 152,000 円/㎡		[99.6] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[101.0] 100	156,000					
(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	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 -2.0 交通 +10.0 環境 +50.0 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 [161.7]	[101.0] 100	159,000					
(10) 対象年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 157,000 円/㎡				価格変動要因の形成要因	[一般的要因] コロナ禍においても住宅需要は堅調であったが、国際政治情勢、国内外の経済情勢により景気の先行きは不透明感を増している。						
	-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] 中・大規模一般住宅が整然と建ち並び高台の住宅地であるが、駅から距離がある丘陵地で利便性に劣り、需要は弱含みで推移している。						
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						