

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
多摩(都) - 10	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 田島 耕一

鑑定評価額	41,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	154,000 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]	125,000 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		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		多摩市大字和田字五号 4 7 2 番 3 外				地積 (㎡)	267	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)		
	1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート、畑等が混在する住宅地域		東6 m 市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘2.4 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 40 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 15 m、規模 270 ㎡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	聖蹟桜ヶ丘駅南西方 2.4 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	平坦地であるが最寄駅までやや距離がある住宅地域で、特に地域要因の変動はなく、今後とも現状維持で推移するものと予測する。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 154,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 55,200 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・小田急線等の各駅を最寄駅とする住宅地域である。主たる需要者は地縁性を有する圏内居住者や都心へ通勤する一次取得者である。最寄駅からはバス便で利便性がやや劣ることから、需要は相対的に弱含みである。需要の中心価格帯は、1 5 0 ~ 2 0 0 ㎡の土地で総額 2 , 0 0 0 万円 ~ 3 , 0 0 0 万円台程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅、アパート等がみられる住宅地域で、個人による自己利用目的での取引が一般的であり、収益性より類似不動産の取引価格等の市場性が重視される。最寄駅からバス便で、収益性を確保できる賃料水準が形成されていないことから収益価格は低位に試算された。従って、本件においては、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考にとり、標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□ 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 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 多摩 - 32		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[102.0] 100	154,000					
(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 +13.0 環境 +53.0 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 [166.0]	[102.0] 100	156,000					
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ禍の影響から脱し持ち直しの動きがみられるが、物価高等の新たな抑制要因もみられることから、今後の動向に注意が必要である。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 155,000 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											
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 -0.6 %	半年間 %									