

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)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産コンサルティングなどの事務所
多摩(都)-12	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 柳野 恵一
鑑定評価額	49,400,000 円		1㎡当たりの価格	160,000 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	130,000 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			
(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		多摩市桜ヶ丘一丁目40番12				地積 (㎡)	309 ()	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)		
	1:1	住宅 W2		中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘 1.1km		(その他) 高度(1種) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 17.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	桜ヶ丘地区地区計画がある		街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅 南方1.1km	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等 都立公 (普通)		
	地域要因の将来予測	中規模住宅が建ち並び高台の住宅地域であり、特段の変動要因はなく、今後も現状を維持していくものと予測する。										
(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 160,000 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	同一需給圏は、京王線、京王相模原線及び小田急多摩線沿線の多摩市及び隣接市の住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する圏内居住者及び都心へ通勤する一次取得者層のほか、市内及び周辺市からの買い換え層も見られる。閑静な住宅地域であるが、高台に位置し、画地規模が大きく総額が高むことから、地価はやや弱含みで推移している。土地は基準地の規模での価格帯は、5,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は地区計画によりアパート等戸建住宅以外の収益物件は見られない。対象基準地が存する地域は、自己居住用目的での取引が支配的である。したがって、市場参加者の属性を踏まえ比準価格を採用し、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 多摩-8	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	地域要因	街路 -4.0		
	公示価格 265,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [105.0]	100 [165.3]	[104.0] 100	160,000		交通 0.0		交通 +5.0		
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +64.0		
	前年指定基準地の価格 264,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [105.0]	100 [165.3]	[104.0] 100	160,000		画地 +5.0		行政 0.0		
								行政 0.0		その他 0.0		
								その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 161,000 円/㎡	価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	依然低金利等を背景に利便性の良い不動産の需要は根強いが、建築費上昇が今後の不動産市場へ与える影響には留意を要する。								
	-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]	熟成した住宅地域で、今後も現状維持で推移すると予測するが、高台に位置することから、地価はやや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。						