

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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） - 14	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 清水 豊

鑑定評価額	29,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	188,000 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]	150,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	多摩市乞田 8 3 8 番 1				地積 (m ²)	157	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 住居 (60,200) 準防高度 (2種最高23m) (その他)	
	1:2.5	住宅 L S 2	住宅、アパートが混在する区画整理済の住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	京王多摩センター 1.1 km	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 20 m、規模 160 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 市道	交通 京王多摩センター駅北 東方 1.1 km	法令 1 住居 (70,200) 準防高度 (2種最高23m)	規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅と中低層の共同住宅が混在する既存住宅地域であり、開発余地は少なく、当分の間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	低層住宅地				(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		191,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格		143,000 円 / m ²				
	原価法	積算価格		/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格		/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	対象基準地は京王多摩センター駅徒歩圏の戸建住宅のほか共同住宅も多い住宅地域で、同一需給圏は多摩市内駅徒歩圏の住宅地域である。需要者は市内外の自宅取得を目的とする一時取得者または買い換え層及び、賃貸住宅を目的とする投資家、不動産業者である。中心の価格帯は土地 5 0 坪で 3 千万円 ~ 4 千万円程度である。用途の多様性があり、需要も底堅く、地価は概ね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	本件では比準価格と収益価格を試算したが、両試算価格にはやや開差が生じた。対象基準地は、用途の多様性があり、自己が居住する目的での需要が多いが、共同住宅等の収益物件に対する需要もある。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。よって本件では、比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、周辺公示地、基準地等との均衡を考慮して、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号 多摩 - 18						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 188,000 円 / m ²	[100.0] 100	100	100	[104.0] 100	188,000	化 環境 0.0 要 環境 0.0	
		100 [104.0]	[100.0]				補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0	
	-						準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100		化 環境 0.0 要 環境 0.0	
	円 / m ²	[] 100	[]	[]	[] 100		補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年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 188,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	国内景気は新型コロナの影響からは回復しつつあるが、新たにウクライナの影響も始めている。			
	- 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 多摩 - 18 公示価格 188,000 円 / m ²					多摩センター駅徒歩圏の住宅地域で、地域要因に特別の変動は無いが、需要は堅調で地価は横ばいで推移している。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %		個別的		個別的要因に変化はない	