

基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		多摩市唐木田一丁目1番2				②地積 (㎡)		192 ()		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80,300) 準防 高度(3種)						
	1:1	共同住宅 S3	店舗兼共同住宅、駐 車場等が混在する商 業地域	東20m都道	水道 ガス 下水	唐木田 160m		(その他) (90,300)						
近隣 地域	①範囲		東 0m、西 0m、南 90m、北 20m			②標準的使用		中層事務所兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0m、奥行 約 14.0m、規模 192㎡程度、形状 ほぼ正方形											
	④地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	20m都道	交通 施設	唐木田駅北東 160m		法令 規制	近商(90,300) 準防 高度(3種)			
	⑤地域要因の 将来予測		駅に近接した路線商業地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。											
(3)最有効使用の判定		中層事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因		ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		228,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		175,000 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、多摩市を中心とする路線商業地域等である。需要者の属性は、店舗や営業所を要する事業者、不動産投資家、画地規模によってはマンションデベロッパー等である。近年における市場の需給動向は、当地域は商業地域としての商業集積性は今一步であるが、利便性の高い共同住宅用地としての需要は底堅い。画地規模や条件、公法上の規制等により価格水準が大きく異なり、市場における需要の中心価格帯を把握するのは困難である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は店舗兼共同住宅等が見られる商業地域であるため、自己使用目的の取引のみならず、取引の主流ではないが、収益性に着目した売買も地域の価格水準にある程度の影響を及ぼしているものと考えられる。従って本評価においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、標準地との秤量的検討を行い、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 多摩 5-3		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +34.0 0.0 0.0
	公示価格 299,000 円/㎡		$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{132.7}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	225,000		その他					
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定基準地番号 -		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\left[\frac{\quad}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{\quad}\right]$	$\left[\frac{100}{\quad}\right]$	$\left[\frac{\quad}{100}\right]$			その他					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 224,000 円/㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 検討	[一般的要因] コロナ禍収束の兆しが同え、飲食店舗等の回復が期待されるものの、円安、原油高、米国利上げ、ウクライナ情勢等波乱要因は多い。								
	①-2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] 駅前の商住混在の地域であり、共同住宅用地需要は底堅く推移している。地域要因に特段の変動要因は無い。								
	②変動率 年間 +0.9% 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に顕著な変化は見られない。								