

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	日本不動産格付株式会社												
多摩（都） - 11		東京都	多摩第 3		氏名	不動産鑑定士 岡本 健治												
鑑定評価額		14,800,000 円			1㎡当たりの価格			147,000 円／㎡										
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 2 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		115,000 円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 27 日		(5) 価格の種類		正常価格			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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		多摩市大字和田字二十号 1 7 9 0 番 2 5						②地積 (㎡)		101 ( )		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		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)					
	1:1		住宅 W 2		小規模の一般住宅のほか空地も見られる住宅地域		北西4m私道		水道 ガス 下水		聖蹟桜ヶ丘 1.3km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 90 m、南 80 m、北 120 m						②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡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		基準方位北、4 m 私道		交通施設		聖蹟桜ヶ丘駅南西方 1.3km		法令規制		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)	
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする住宅地域であり、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		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 147,000 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、京王線聖蹟桜ヶ丘駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、主に戸建住宅を購入するエンドユーザー層である。最寄駅から徒歩圏に位置するとは言い難いものの、市内では相対的にやや低位の価格帯にあり、一定の需給は認められる。市場での需要の中心価格帯は、土地については 1, 5 0 0 ~ 2, 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4, 0 0 0 万円程度が需要の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は主に戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸需要に乏しく、経済合理性を有する賃貸用不動産の建築を想定することが困難であるため、収益還元法の適用は断念した。主に居住快適性を重視する地域であり、比準価格の信頼性が高い。従って本評価においては比準価格を標準とし、更に指定基準地等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価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多摩 - 12		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対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 +7.0		
	公示価格 141,000 円／㎡		[ 100.3 ] 100		[ 100 ] 100		[ 97.6 ] 100		[ 101.0 ] 100		146,000			街路 0.0 交通 -5.0 環境 -4.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 多摩（都） - 5		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 0.0 地域要因 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 287,000 円／㎡		[ 103.8 ] 100		[ 105.0 ] 100		[ 196.1 ] 100		[ 101.0 ] 100		146,000			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				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規						③ 価格変動要因の		[一般的要因] 不動産市況は総じて堅調だが、国内の金利上昇、米国の関税及び景気変動、東欧、中東情勢等、懸念材料は多い。									
	前年標準価格 144,000 円／㎡								[地域要因] 地域要因に特段の変動要因はない。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡								[個別的要因] 個別的要因に顕著な変化は見られない。									
	②変動率		年間 +2.1 %		半年間 %													