

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱朝日不動産鑑定事務所
多摩（都） - 1	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 美佐子

鑑定評価額	34,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	140,000 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]	110,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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		多摩市連光寺三丁目 3 5 番 1 2				地積 (㎡)	247 ()	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)		
	台形 1 : 1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び高台の分譲住宅地域		北4.5 m 市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘1.7 km		(その他) 都立公 (普通)		
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 90 m、南 40 m、北 20 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模		240 ㎡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、4 . 5 m市道	交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅南東方 1.7 km		法令規制 1 低専 (40,80) 都立公 (普通) 高度 (1種)		
	地域要因の将来予測		予測の原則の範囲内では大きな変化はなく、現状維持で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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 140,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 54,500 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・小田急多摩線沿線で、多摩市及び隣接市の圏域に存する中小規模一般住宅地である。需要者は、この圏域内に居住する、都心への通勤者層が大半を占める。幹線道路背後の丘陵地に位置し、駅からは距離があり、地価は横ばいで推移している。取引価格は、新築戸建住宅で総額 4 , 0 0 0 万円程度が取引の中心となる価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域の周辺地域にはアパート等の収益物件も見られるが、自用目的の取引が支配的であって、多数の信頼性のある取引事例が収集できた。よって、両試算価格を調整するにあたっては、比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、周辺の公示価格、市場動向にも留意して、鑑定評価額を上記の通りに決定した。									
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 画地 0.0 補正 行政 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 画地 0.0	地域 街路 -1.0 交通 +5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 多摩 - 24										
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 画地 0.0 補正 行政 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 画地 0.0	地域 街路 -1.0 交通 +9.0 環境 +88.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 287,000 円 / ㎡										
(10) 対年ら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 140,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	資材価格高騰、金利政策の動向、関税問題の一方で、長引く海外紛争地域の情勢不安定化により、先行き不透明感は当分の間持続する。					
	- 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〕	最寄駅からはやや距離があり、高台に位置する住宅地域。地価はほぼ横ばいで推移している。				
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕	特別な変動要因はなく、市場競争力は普通程度。			