

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]	180,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		多摩市鶴牧一丁目12番11					地積 (㎡)	258	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			2中専 (60,200) 準防 高度(2種最高23m) (その他)				
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅のほか共同住宅も多い住宅地域		北西6m 市道	水道、 ガス、 下水	京王多摩センター 900m			(70,200)				
(2) 近隣地域	範囲		東 20m、西 40m、南 50m、北 130m					標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15m、奥行 約 17m、規模		255㎡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、6m 市道	交通施設	京王多摩センター駅南 西方 900m		法令 規制	2中専 (70,200) 準防 高度(2種最高23m)				
	地域要因の将来予測		最寄駅から徒歩圏に位置し、一般住宅や低層共同住宅等が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面の間、現状維持で推移するものと予測する。												
(3)最も有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的な 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		225,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		111,000 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	同一需給圏は、多摩市及び隣接市の、京王相模原線、小田急多摩線、京王線等の各駅を最寄駅とする住宅地域である。主たる需要者は自己利用目的の圏内居住者や、収益目的の投資家、不動産業者等である。最寄駅から徒歩圏の低層住宅地は限られており、需要は底堅く地価は強含みで推移している。規模や立地条件により取引価格には幅があるが、中心価格帯は、標準的画地程度の規模の土地で総額5,500万円～6,000万円程度である。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は最寄駅から徒歩圏の一般住宅、低層共同住宅等がみられる住宅地域で、個人による自己利用目的での取引が一般的であり、収益性より居住の快適性、利便性等が重視される。よって、収益性を確保できる賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。したがって、本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(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/㎡)	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 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	0.0 -4.0 -6.0 0.0 0.0		
	標準地番号 多摩 - 22														
	公示価格 200,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [102.0]	100 [ 90.2]	[101.0] 100	224,000								
(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 の比準価格 (円/㎡)	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 +4.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	0.0 -2.0 -8.0 0.0 0.0		
	多摩(都) - 14														
	前年指定基準地の価格 201,000 円/㎡		[104.5] 100	100 [104.0]	100 [ 90.2]	[101.0] 100	226,000								
(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 217,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しているが、米国通商政策の影響や物価上昇による景気下振れリスクが高まっており、今後の動向に留意が必要。									
	- 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					〔地域 要因〕	京王多摩センター駅から徒歩圏の低層住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						〔個別的 要因〕	個別的な要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡														
変動率		年間 +3.7 %	半年間 %												