

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 3日提出
多摩(都)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
多摩(都)-7	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	50,500,000 円		1㎡当たりの価格	195,000 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 倍率種別	155,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 1 1 7 4 番 2				地積 (㎡)	259 ()	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)			
	1:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		南東6m市道	水道、 ガス、 下水	京王永山 900m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模				259 ㎡程度、形状 正方形						
	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、6 m 市道	交通 施設	京王永山駅 北西方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		最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はなく、当分の間は現状を維持するものと予測する。										
(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 					