

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]	135,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		多摩市聖ヶ丘三丁目5番8					地積 (㎡)	207	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)都立公(普通)高度(1種)(その他)地区計画等(40,70)			
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	京王永山1.3km					
(2) 近隣地域	範囲		東 30m、西 110m、南 135m、北 75m					標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12m、奥行 約 17m、規模		200㎡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	京王永山駅 東方1.3km	法令規制	1低専(40,70)都立公(普通)高度(1種)地区計画等		
	地域要因の将来予測		特段の地域要因の変化は見受けられない。駅からやや距離がある丘陵地であって、区画整然とした居住環境を有する住宅地として、当面現状を維持するものと予測する。									
(3)最も有効使用の判定		戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位		+5.0	
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 171,000 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		同一需給圏は京王線、小田急線等沿線駅を最寄りとする多摩市及び隣接周辺市の駅からやや距離のあるものの、区画の整った居住環境が良好な住宅地域である。主な需要者は地縁性を有する圏内居住者や居住環境等を評価する転入者等で、現存の区画を前提にした取引が主流である。既存建物の継続利用も多い。市場の中心的価格帯は土地で30000～50000円程度、建物は敷地に応じて建築されている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		丘陵地に造成された住宅地で、土地利用状況等を踏まえ、投資需要及び貸家需要は極めて低位で収益還元法の適用を断念した。地勢等の土地の個性を反映して、周辺の取引事例水準には幅が認められ、事例の収集分析を行って得た市場動向を踏まえ、比準価格を求めた。自用目的取引が主体の快適性を重視する住宅地で、類似取引事例から求めた信頼性の高い比準価格を標準に、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(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 街路 0.0	地 街路 -4.0		
	標準地番号 多摩	- 10							準 交通 0.0	域 交通 -4.0		
価と 格し をた	公示価格		[100.5]	100	100	[105.0]	170,000	化 環境 0.0	要 環境 -18.0			
	128,000 円/㎡		100	[104.0]	[76.3]	100		補 画地 +4.0	因 行政 +1.0			
(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	正 行政 0.0	その他 0.0		
	多摩(都)	- 5							標 街路 0.0	地 街路 -4.0		
	前年指定基準地の価格		[103.8]	100	100	[105.0]	172,000		準 交通 0.0	域 交通 +10.0		
	287,000 円/㎡		100	[105.0]	[173.2]	100			化 環境 0.0	要 環境 +64.0		
(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 169,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。						
	- 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					〔地域 要因〕	駅からやや距離のある丘陵地上の住宅地域であり、地域要因の変動はない。					
	代表標準地	標準地					〔個別的 要因〕	個別的要因に変化はない。				
	標準地番号	-										
	公示価格		円/㎡									
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %									