

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山口美紀不動産鑑定事務所
多摩（都） - 12	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 山口美紀

鑑定評価額	50,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	164,000 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]	130,000 円 / ㎡
(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		多摩市桜ヶ丘一丁目 4 0 番 1 2				地積 (㎡)	309 ()	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	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		南東6 m 市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘1.1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 18 m、		規模 300 ㎡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、6 m 市道	交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅南方1.1 km		法令規制	1 低専 (40,80) 都立公 (普通) 高度 (1種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	需要者は居住環境、利便性及び間取り、総額等の観点から物件を選別しており、良好な居住環境を有する桜ヶ丘地区にも相応の需要が認められ、地価は安定して推移するものと予測する。								
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 164,000 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、京王相模原線等私鉄沿線、中央線等を最寄りとする多摩市及び稲城市、八王子市等のうち、都心等接近性に優れ、居住環境が良好な住宅地域である。需要者は圏内居住者ほか、居住環境等を評価する都心等からの転入者等である。既存敷地利用又は敷地分割等を反映して取引価格水準には幅が認められる。市場の中心的価格帯は土地で3 0 0 0 ~ 5 0 0 0 万円程度、建物は敷地に応じて建築されている。既存建物の継続利用も多い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅接近性、地勢、規模等の土地の個別性により、取引事例水準には幅が存する。収集分析した事例から把握された市場動向を踏まえ、比準価格を求めた。地区計画や土地利用状況等を考慮し、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。自用目的の取引が主体の、快適性を重視する住宅地で、類似の取引事例等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等を踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号 多摩 - 28	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 +2.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 160,000 円 / ㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	167,000				
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 +5.0 要 環境 +78.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 287,000 円 / ㎡	[103.8] 100	100 [105.0]	100 [179.4]	[104.0] 100	164,000				
(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 162,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的な要因	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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					地域要因	中規模住宅が建ち並び知名度の高い丘陵地上の住宅地域で、特別な地域要因の変動はない。			
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %						個別的要因	個別的要因に変化はない。		