

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
多摩(都) - 13	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 田島 耕一

鑑定評価額	56,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	213,000 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]	170,000 円 / ㎡
(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					

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		多摩市関戸五丁目 2 5 番 2 2				地積 (㎡)	263 ()	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 都立公 (普通) 高度 (2種最高23m) (その他) (70,200)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域		南東10 m 都道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘850 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 90 m、北 100 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 18 m、		規模 270 ㎡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、10 m 都道	交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅南東方850 m		法令規制	2 中専 (60,200) 準防 都立公 (普通) 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、一般住宅やアパート等が混在する既成の住宅地域で、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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 217,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 93,700 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、聖蹟桜ヶ丘駅徒歩圏の住宅地域を中心に、多摩市及び隣接市の、京王線、京王相模原線、小田急多摩線等の各駅を最寄駅とする住宅地域である。主たる需要者は都心へ通勤する圏内居住者であるが、周辺市からの転入も見られる。聖蹟桜ヶ丘駅より徒歩圏で利便性に比較的優れることから、需要は底堅い。市場の中心価格帯は、規模により異なるが、標準的画地程度の土地で総額 5,500 万円から 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、聖蹟桜ヶ丘駅徒歩圏の、比較的利便性の高い住宅地域であるが、周辺の取引は個人による自己使用目的が中心で、アパート等も見られるものの投資目的の取引は低調である。したがって、当該地域における賃貸市場は成熟しておらず、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに代表標準地との均衡を踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 多摩 - 26							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格 210,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	214,000	補 画地 +4.0	要 環境 0.0			
		100	[104.0]	[100.0]	100		正 行政 0.0	因 行政 0.0			
							その他 0.0	その他 0.0			
(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	標準 街路	地 街路		
								準 交通	域 交通		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		補 画地	要 環境			
		100	[]	[]	100		正 行政	因 行政			
							その他	その他			
(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 204,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 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 代表標準地 標準地 標準地番号 多摩 - 26				〔地域要因〕	駅徒歩圏内で、利便性の比較的良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。					
	公示価格 210,000 円 / ㎡				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 +1.4 %								