

## 鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日提出

多摩(都)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産コンサルティングなどの事務所
多摩(都)-14	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 柳野 恵一
鑑定評価額	33,000,000 円		1㎡当たりの価格	210,000 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	165,000 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 8 3 8 番 1				地積 (㎡)	157 ( )	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 住居 ( 60, 200 ) 準防			
	1:2.5	住宅 L S 2		住宅、アパートが混在する区画整理済の住宅地域		南東6m市道		水道、ガス、下水	京王多摩センター 1.1km		(その他) 高度(2種最高23m) ( 70, 200 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 60 m、北 50 m						標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡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	京王多摩センター駅 北東方1.1km		法令規制	1 住居 ( 70, 200 ) 準防 高度(2種最高23m)	
	地域要因の将来予測		一般住宅、アパートが混在し、区画整理により画地配置の状態が良好な地域である。特段の要因はないが、平坦地であることから需要は底堅く、地価水準は上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(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 220,000 円/㎡									
			収益還元法	収益価格 134,000 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、多摩市内の京王相模原線、小田急多摩線沿線の最寄駅から概ね徒歩圏に存する住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する圏内居住者及び都心へ通勤する一次取得者層で、周辺市からの転入や買替え層も見られる。最寄駅である京王多摩センター駅徒歩圏の住宅地は根強い人気がある。市場の中心価格帯は、新築戸建住宅総額（土地 1 0 0 ㎡程度）は 5 , 5 0 0 万円前後、土地は標準的な規模で 3 , 0 0 0 万円～ 3 , 5 0 0 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			周辺地域にはアパート、賃貸マンション等収益物件も見られるが、居住利便性を重視した自己居住用目的での取引が支配的である。収益物件の多くは相続等節税目的等のために収益物件を建築するケースが多く、収益性を重視して取引されることは少ない。したがって、市場参加者の属性を踏まえ比準価格を重視し、収益価格は比較考量し、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 多摩-20  公示価格 226,000 円/㎡		[ 102.0 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 112.3 ]	[ 104.0 ] 100	209,000						
(9) 指定からの検討	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ]	利便性の良い不動産の需要は根強い。建築費等物価上昇による金利上昇懸念があり、不動産需給に与える影響に留意する必要がある。							
	前年標準価格 201,000 円/㎡				[ 地 域 ]	最寄駅からは概ね徒歩圏、また平坦地の住宅地域は根強い人気があり、地価は上昇傾向にある。							
	-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				[ 個別的 ]	個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地												
	標準地番号 多摩-18 公示価格 206,000 円/㎡												
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 +1.9 %										