

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)5-1 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)5-1	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	224,000,000 円		1㎡当たりの価格	998,000 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	750,000 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		多摩市関戸二丁目4 0 番 2 7				地積 (㎡)	224 ()	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						
	台形 1.2:1	事務所 R C 6		中高層の店舗、事務所ビル等が混在する商業地域		西18m市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘 100m (その他) (100, 500)						
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 220 ㎡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	1 8 m市道	交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅 南東方100m 法令 規制 商業 (100, 500) 防火 都立公(普通)						
	地域要因の将来予測		聖蹟桜ヶ丘駅至近の商業地域で、特段の変動要因はない。駅北側での整備に続き川崎街道沿いで行われている開発事業の進展に伴い、当該地域を含む駅周辺での土地利用が一層進むものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 1,050,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 824,000 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を中心とする多摩地区内の駅徒歩圏の商業地域である。主たる需要者は圏内に拠点を有する自用目的の事業法人、賃貸収益目的の投資家及び開発目的の不動産業者等である。聖蹟桜ヶ丘駅周辺の商業地は供給が少なく希少性が高く、駅北側に続き進行中の開発事業への期待感もあり、地価は上昇が続いている。取引される規模、用途、立地条件等はまちまちで個性があり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。													
(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に近い商業地域で、類似する取引事例の収集は極めて困難であったが、市外を含め広域より収集して試算し得た比準価格は、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は賃料水準に基づく収益性を反映しており、想定要素を含むが当該地域においては重視すべき性格も有す。本件では、比準価格を重視し収益価格を関連付け、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	標準地番号 多摩5-2								交通 0.0	交通 -4.0				
(9) 指定からの検討	公示価格		[104.0]	100	100	[100.0]	1,010,000	内訳	環境 0.0	環境 -45.0				
	518,000 円/㎡	100	[100.0]	[53.3]	100	行政 0.0			行政 0.0					
						行政 0.0			その他 0.0					
						その他 0.0								
	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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	多摩(都)5-2								交通 0.0		交通 0.0			
前年指定基準地の価格		[112.4]	100	100	[100.0]	環境 0.0	環境 -11.0							
792,000 円/㎡	100	[99.0]	[89.9]	100	画地 -1.0	行政 0.0	行政 0.0							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成要因の状況	[一般的要因]		景気は緩やかな回復が続いているが、海外情勢、物価高、金利等の先行きは不透明であり、不動産市場への影響を注視する必要がある。							
	継続 新規				[地域要因]		聖蹟桜ヶ丘駅至近の商業地域で、地域要因に特段の変動要因はない。川崎街道沿いで開発事業が進行中であり、地価は上昇が続いている。							
	前年標準価格 886,000 円/㎡				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	-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													
	変動率	年間 +12.6 %	半年間 %											