

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)5-5 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)5-5	東京都	多摩第3	氏名	不動産鑑定士 本多 久良
鑑定評価額	75,500,000 円		1㎡当たりの価格	236,000 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6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	185,000 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 1 2 9 5 番 2				地積 (㎡)	320 ()	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		準住居 (60, 300) 準防高度 (2種最高29m) 都立公 (普通)			
	1:1.2	店舗兼事務所 S2		店舗兼事務所、共同住宅等が多い路線商業地域		北西36m都道	水道、下水	京王永山 780m		(その他) (70, 300)			
(2) 近隣地域	範囲	東 65 m、西 120 m、南 30 m、北 80 m						標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 320 ㎡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	3 6 m都道	交通施設	京王永山駅 北西方780m		法令規制	準住居 (70, 300) 準防高度 (2種最高29m) 都立公 (普通)		
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いの路線商業地域であり、特段の変動要因は現在のところ見受けられず、当面の間は現状を維持していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 245,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 159,000 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並びに隣接市内の路線商業地域及び主要道路沿いの商住混在地域である。主たる需要者は店舗や事業所等を設置して事業展開する法人や、開発目的に取得する不動産業者等である。店舗や事業所の稼働が回復し、京王永山駅から徒歩圏内であることもあり、地価は強含みの上昇が続いている。取引される規模や立地条件はまちまちで、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	幹線道路沿いに店舗、事業所、共同住宅等が見られる路線商業地域であるが収益目的の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は広幅員道路沿いの事例を中心に比準し、各要因比較を適切に反映することができた。従って市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +7.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	標準地番号 多摩5-1 公示価格 225,000 円/㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [97.3]	[100.0] 100	236,000						
(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				価格変動要因の形成要因の	[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。						
	前年標準価格 224,000 円/㎡												
	-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/㎡												
	変動率	年間 +5.4 %	半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						