

## 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)5-6 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)5-6	東京都	多摩第 3	氏名	不動産鑑定士 柳野 恵一
鑑定評価額	68,600,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 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	140,000 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		多摩市永山二丁目 2 6 番 1 4				地積 (㎡)	381 ( )	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, 200 ) 準防		
	1:1	店舗兼住宅 W2		店舗、マンション等の混在する路線商業地域		西28m都道	水道、下水	京王永山 1km		(その他) 高度(2種最高23m) ( 70, 200 )		
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 19.5 m、奥行 約 19.5 m、規模 380 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	2 8 m都道	交通施設	京王永山駅 南西方1km	法令規制	準住居 ( 70, 200 ) 準防 高度(2種最高23m)		
	地域要因の将来予測		駅に比較的に近い幹線道路沿い路線商業地域であり、店舗の連担度は低いが、比較的利益性の良い商業地域としての特性を維持し、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	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		190,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		123,000 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及び隣接・周辺市等を含む広域的な圏域に存する幹線道路沿いの路線商業地域等である。主たる需要者は、店舗等の利用を目的とした一般事業者や、駅への利便性が比較的に良好なことから分譲や賃貸マンション等共同住宅の建設を目的とする一般事業者、投資家、不動産業者等である。近隣地域における立地、画地規模、建物品等により価格に差異があり、中心価格帯の把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地域の取引は限定的であり、比準価格は隣接市からも広域的に収集、選択し、各事例地との要因格差等補修正には留意し、対象基準地の市場性を反映した信頼性の高い価格が試算された。収益価格は投資採算性を反映した理論的な価格であり、賃貸市場は成熟しているものの、試算過程に想定要素を含む。したがって、本件ではより市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 225,000 円/㎡		[ 102.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 128.8 ]	[ 100.0 ] 100	178,000		交通 0.0	交通 +3.0		
(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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通 0.0		交通 +25.0		
(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 ]	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 175,000 円/㎡					[ 地域要因 ]	店舗の連担度は低いが、駅に近い路線商業地域であり、比較的に利便性の良い商業地域であることから、地価は上昇傾向で推移している。					
	-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						[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %									