別記様式第６

鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 3日　提出

多摩（都）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産格付株式会社
多摩（都）　－4	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　岡本　健治

鑑定評価額	29,500,000 円	１㎡当たりの価格	146,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	115,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多摩市永山五丁目２５番１０				②地積（㎡）	202（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専(40,80)高度(１種)（その他）地区計画等
	1:1.5	住宅 ＬＳ２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道 ガス 下水	京王永山 1.9km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.0 ｍ、　奥行　約　17.0 ｍ、　規模　200 ㎡程度、　形状　長方形		
	④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、６ｍ市道	交通施設：京王永山駅南方 1.9km
		法令規制：１低専(40,80)高度(１種)地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅からバス便の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、地区計画もあり特段の変動要因も認められないことから、今後も現況利用のまま推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(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　146,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　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、多摩市及び隣接市の京王相模原線、小田急多摩線沿線の最寄駅からバス便の住宅地域である。需要の属性は、主に戸建住宅を購入するエンドユーザー層である。区画整然とした熟成した住宅地域であり、地区計画により２００㎡程度の区画は分割ができず総額が嵩むものの、需要は底堅い。土地は２００㎡程度で３０００万円程度、新築戸建住宅は５，０００万円程度が需要の中心である。
(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、中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、個人需要者による自用目的での取引が一般的であるため、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。また、地区計画により実質的にアパート等は建築できず、戸建住宅の賃貸需要も脆弱なため、収益還元法の適用は断念した。従って市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	多摩　－17							街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 0.0 / 交通 -1.0 / 環境 +5.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0
	公示価格 147,000 円／㎡	[100.7]/100	100/[104.0]	100/[101.9]	[104.0]/100	145,000			

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	多摩（都）　－ 5							街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 -4.0 / 交通 +14.0 / 環境 +93.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 298,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[105.0]	100/[211.2]	[104.0]/100	145,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市況は引き続き堅調だが、国内の長期金利の上昇、円安、中東情勢による原材料高、物流の滞り等の懸念材料は多い。
	前年標準価格　143,000 円／㎡		[地域要因] 地区計画のある区画整然とした住宅地域であり、特段の変動要因は見られない。
	①-2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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		
	②変動率　年間　+2.1％　半年間　％		