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)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
多摩(都)　－ 5	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　田島　耕一

鑑定評価額	65,400,000 円	１㎡当たりの価格	310,000 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]	245,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	多摩市一ノ宮四丁目１３番１３			②地積(㎡)	211 ( )	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) 都立公（普通） 高度(1種) （その他）
	1.2：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4 m 市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘680 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　45ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　13 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、４m市道 / 交通施設：聖蹟桜ヶ丘駅南西方680 m / 法令規制：１低専(40,80)都立公（普通）高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、画地規模が大きいことから将来的には画地の細分化が進むものと思料されるが、当面の間は現状維持で推移するものと予測する。		

(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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	310,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	122,000 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、多摩市及び隣接市に存し、小田急多摩線、京王線、京王相模原線等の各駅を最寄駅とする、主として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。同一需給圏における典型的な市場参加者は、同エリアに居住する一次取得者や買替層が中心である。市場における中心価格帯は、標準的な画地の土地で６，０００万円から６，５００万円程度である。利便性、住環境ともに比較的良好なことから、地価は上昇傾向で推移している。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺における取引は自己使用目的が大半である。アパート等も散見されるものの投資目的の取引は低調である。したがって、当該地域における賃貸市場は成熟しておらず、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。よって、現実の不動産市場を反映した実証的、客観的な比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、さらに代表標準地との均衡を踏まえ、本件鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 多摩 － 8	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(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 305,000 円／㎡	[102.1]/100	100/[105.0]	100/[100.0]	[105.0]/100	311,000			

(9)指定基準地の検討	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(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補正 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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 298,000 円／㎡ 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 標準地番号 多摩 － 8 公示価格 305,000 円／㎡ ②変動率 年間 +4.0 % 半年間 +1.6 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、先行きについてはやや慎重な見方となっており、中東情勢の影響に留意が必要。 地域要因：駅徒歩圏内で、利便性、環境の良好な区画整然とした住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。