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)　－ 6　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)　－ 6	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　田島　耕一

鑑定評価額	60,400,000 円	１㎡当たりの価格	234,000 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]	185,000 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	多摩市鶴牧一丁目１２番１１			②地積(㎡)	258 ( )	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	２中専 (60,200) 準防 高度(2種最高23m) （その他） (70,200)
	1：1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか共同住宅も多い住宅地域	北西6 m 市道	水道、ガス、下水	京王多摩センター 900 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　50ｍ、北　130ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　17 m、規模　255 ㎡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：京王多摩センター駅南西方 900 m 法令規制：２中専 (70,200) 準防 高度(2種最高23m)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏に位置し、一般住宅や低層共同住宅等が混在する住宅地域で、地域要因に特段の変動はなく、当面の間、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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	234,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	114,000 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、多摩市及び隣接市の、京王相模原線、小田急多摩線、京王線等の各駅を最寄駅とする住宅地域である。主たる需要者は自己利用目的の圏内居住者や、収益目的の投資家、不動産業者等である。最寄駅から徒歩圏の低層住宅地は限られており、需要は底堅く地価は上昇傾向で推移している。規模や立地条件により取引価格には幅があるが、中心価格帯は、標準的画地程度の規模の土地で総額５，５００万円～６，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄駅から徒歩圏の一般住宅、低層共同住宅等がみられる住宅地域で、個人による自己利用目的での取引が一般的であり、収益性より居住の快適性、利便性等が重視される。よって、収益性を確保できる賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。したがって、本件においては、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、標準地との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、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 － 22	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					
	公示価格 207,000 円／㎡	[101.8]/100	100/[102.0]	100/[89.3]	[101.0]/100	234,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-4.0
								環境	0.0		環境	-7.0
								画地	+2.0		行政	0.0
							個別的要因の比較	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 多摩(都) － 14	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					
	前年指定基準地の価格 210,000 円／㎡	[105.2]/100	100/[104.0]	100/[92.1]	[101.0]/100	233,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0		環境	-6.0
								画地	+4.0		行政	0.0
							個別的要因の比較	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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 225,000 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 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +4.0 % 半年間 %	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)	京王多摩センター駅から徒歩圏の低層住宅地域である。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。