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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社山口美紀不動産鑑定事務所
多摩(都)　－ ８	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　山口美紀

鑑定評価額	35,800,000 円	１㎡当たりの価格	173,000 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]	135,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	多摩市聖ケ丘三丁目５５番８			②地積（㎡）	207 ( )	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） 地区計画等 (40,70)
	1：1.5	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6 m 市道	水道、ガス、下水	京王永山1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　110ｍ、南　135ｍ、北　75ｍ	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 m、奥行　約　17 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　東方1.3 km
		法令規制：１低専 (40,70) 都立公（普通） 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	特段の地域要因の変化は見受けられない。駅からやや距離がある丘陵地にあって、区画整然とした居住環境を有する住宅地として、当面現状を維持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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　173,000　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	同一需給圏は京王線、小田急線等沿線駅を最寄りとする多摩市及び隣接周辺市の駅からやや距離があるものの、区画の整った居住環境が良好な住宅地域である。主な需要者は地縁性を有する圏内居住者や居住環境等を評価する転入者等で、現存の区画を前提にした取引が主流である。既存建物の継続利用も観察される。市場の中心的価格帯は土地で３０００～５０００万円程度、建物は敷地に応じて建築されている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	丘陵地に造成された住宅地で、土地利用状況等を踏まえ、投資需要及び貸家需要は極めて低位で収益還元法の適用を断念した。地勢等の土地の個別性を反映して、周辺の取引事例水準には幅が認められ、事例の収集分析を行って得た市場動向を踏まえ、比準価格を求めた。自用目的取引が主体の快適性を重視する住宅地で、類似取引事例から求めた信頼性の高い比準価格を標準に、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。

(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　－ 10	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 画地 +4.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 / 交通 -4.0 / 環境 -19.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0
	公示価格 129,000 円／㎡	[100.4]/100	100/[104.0]	100/[75.4]	[105.0]/100	173,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 多摩(都)　－ 5	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 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +5.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 / 交通 +10.0 / 環境 +70.0 / 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/[179.5]	[105.0]/100	173,000			

(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 171,000 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 +1.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：利便性に優れる平坦地への需要は底堅いが、総額、部屋数の確保等需要者の希望に対応したバス便、丘陵地の物件にも需要が認められる。
			地域要因：駅からやや距離のある丘陵地上の住宅地域であり、地域要因の変動はない。
			個別的要因：個別的要因に変化はない。