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)-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	桜ヶ丘不動産鑑定
多摩(都)-9	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　本多　久良

鑑定評価額	57,900,000 円	１㎡当たりの価格	163,000 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]	130,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	多摩市桜ケ丘二丁目１４番３				②地積 (㎡)	355 ( )	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) 都立公(普通)
	1:1.2	住宅 W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北西5m市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘 1.9km		(その他) 地区計画等
(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　30　m、南　10　m、北　30　m				②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　17.0　m、奥行 約　21.0　m、規模　360　㎡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、５m市道	交通施設	聖蹟桜ヶ丘駅 南方1.9km	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等 都立公(普通)
	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あり、地域内に特段の変動要因は認められない。中長期的には画地の細分化が進むものの、当面の間は現況利用のまま維持していくものと予測する。						

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　163,000 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を中心とする京王線、京王相模原線及び小田急多摩線沿線の住宅地域である。主たる需要者は多摩市内及び都心等へ通勤する一次取得者及び買替え層であり、周辺各市からの流入も見られる。最寄り駅からやや距離のある丘陵地だが、区画整然とした環境の良い住宅地域として需給関係は安定しており、地価は緩やかな上昇で推移している。市場における取引の中心価格帯は、新築戸建で５０００万円～６０００万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用に当たっては、主に自己利用目的の取引が中心で居住の快適性、利便性が重視される傾向にあるなか、代替競争関係にある多数の信頼性ある取引事例より試算することができた。また、地区計画によりアパート等の建築が制限され、戸建住宅の賃貸需要も脆弱であることから、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、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意のうえ、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	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							
	標準地番号 多摩-28						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格 163,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.8]	[101.0] / 100	163,000		交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	-4.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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 (円/㎡)	⑦内訳							
	多摩(都)-5						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格 298,000 円/㎡	[104.0] / 100	100 / [105.0]	100 / [183.3]	[101.0] / 100	163,000		交通	0.0		交通	+10.0
								環境	0.0		環境	+70.0
								画地	+5.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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 前年標準価格　160,000 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　+1.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況		
	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しているが、中東情勢、資材高、金利上昇等の先行き不透明感は強く、不動産市場への影響を注視する必要がある。
	[地域要因]	最寄り駅からやや距離のある丘陵地だが、区画整然とした環境の良い住宅地域であり、地価は緩やかな上昇で推移している。
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。