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)　－ 11　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)　－ 11	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　山口美紀

鑑定評価額	15,400,000 円	１㎡当たりの価格	152,000 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]	120,000 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	多摩市大字和田字二十号１７９０番２５			②地積(㎡)	101 ( )	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）
	1：1	住宅 W 2	小規模の一般住宅のほか空地も見られる住宅地域	北西4 m 私道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘1.3 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　90ｍ、南　80ｍ、北　120ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　10 m、規模　100 ㎡程度、形状 正方形		
	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 私道	交通施設：聖蹟桜ヶ丘駅　南西方 1.3 km
		法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅までやや距離があるが、平坦な住宅地域で、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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　152,000　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、やや距離のある戸建住宅を中心とした住宅地域である。主な需要者は地縁性を有する圏内居住者や都心等へ通勤する一次取得者である。比較的開発素地が残り、需要者の支払能力等を踏まえた開発や取引が主流である。市場の中心的価格帯は土地で１５００～２５００万円程度、新築戸建物件は４０００～５０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は主に戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸需要に乏しく、経済合理性を有する賃貸用不動産の建築を想定することが困難であるため、収益還元法の適用は断念した。自用目的の取引が主体の、快適性を重視する住宅地で、類似の取引事例等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等を踏まえ、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 － 12	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	地域	街路 +8.0
									交通 0.0		交通 -7.0
								化	環境 0.0	要因	環境 -6.0
								補正	画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
	公示価格 142,000 円／㎡	[100.3]／100	100／[100.0]	100／[94.4]	[101.0]／100	152,000					

(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	地域	街路 +1.0
									交通 0.0		交通 +6.0
								化	環境 0.0	要因	環境 +83.0
								補正	画地 +5.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 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／[195.9]	[101.0]／100	152,000					

(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 147,000 円／㎡	③価変格動形状成要因の	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。
	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／㎡		地域要因	地域要因に特段の変動要因はない。
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %		個別的要因	個別的要因に顕著な変化は観察されない。