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）　－ 12　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 日本不動産格付株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 多摩（都）　－12 | 東京都 | 多摩第３ | 氏名 | 不動産鑑定士　岡本　健治 |

| 鑑定評価額 | 51,600,000 円 | １㎡当たりの価格 | 167,000 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］路線価又は倍率 | 130,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和 8年 6月 25日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 倍 |
| (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 | 多摩市桜ケ丘一丁目４０番１２ | | | | ②地積（㎡） | 309 ( ) | 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 | 住宅 W２ | 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | 南東6m市道 | 水道 ガス 下水 | 聖蹟桜ヶ丘 1.1km | | （その他） 地区計画等 |

(2) 近隣地域

| ①範囲 | 東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　20ｍ | | 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　18.0 ｍ、　規模　300 ㎡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 | 聖蹟桜ヶ丘駅南方 1.1km | 法令規制 | １低専(40,80) 都立公（普通） 高度(１種) 地区計画等 |
| ⑤地域要因の将来予測 | 熟成した住宅地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。 | | | | | | |

| (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　+4.0 |
|---|---|---|---|---|---|
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 167,000 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 | 同一需給圏の範囲は、桜ケ丘地区を中心とし、京王線聖蹟桜ヶ丘駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、戸建住宅を購入するエンドユーザー層である。画地規模が大きく総額が嵩むものの、優れた住環境を誇る住宅地域として需要は安定している。市場での需要の中心価格帯は、土地については５０００万円程度、新築戸建住宅は７０００～８０００万円程度が需要の中心といえる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は地区計画等の制約により、経済合理性を有する賃貸住宅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。当地域は一般住宅を中心とする住宅地域であり、自己使用の取引が大部分であるため、比準価格の信頼性が高い。従って本評価においては比準価格を標準とし、更に指定基準地との秤量的検討を行い、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 標準地番号 | 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対象基準地の規準価格（円／㎡） | ⑦内訳 | 標準化補正 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 多摩　－28 | | | | | | | 街路 | 0.0 | | 街路 | 0.0 |
| | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | -2.0 |
| 公示価格 | [ 100.9 ] | 100 | 100 | [ 104.0 ] | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +1.0 |
| 163,000 円／㎡ | 100 | [ 100 ] | [ 99.0 ] | 100 | 173,000 | | 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 | 標準化補正 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 多摩（都）　－ 5 | | | | | | | 街路 | 0.0 | | 街路 | -4.0 |
| | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +4.0 |
| 前年指定基準地の価格 | [ 104.0 ] | 100 | 100 | [ 104.0 ] | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +77.0 |
| 298,000 円／㎡ | 100 | [ 105.0 ] | [ 176.7 ] | 100 | 174,000 | | 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　164,000 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　+1.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　不動産市況は引き続き堅調だが、国内の長期金利の上昇、円安、中東情勢による原材料高、物流の滞り等の懸念材料は多い。

［地域要因］　熟成した住宅地であり、地域要因に特段の変動要因は無い。

［個別的要因］　個別的要因に顕著な変化は見られない。