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)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社五明不動産鑑定事務所
多摩(都)　－ 13	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　五明　裕子

鑑定評価額	58,600,000 円	１㎡当たりの価格	223,000 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]	175,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	多摩市関戸五丁目２５番２２				②地積(㎡)	263 ( )	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 都立公（普通） 高度地区2種最高23m （その他） (70,200)
	1：1.2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	南東10 m 都道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘850 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　0ｍ、南　90ｍ、北　100ｍ	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　18 m、規模　270 ㎡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、１０m都道 / 交通施設：聖蹟桜ヶ丘駅南東方850 m / 法令規制：２中専 (70,200) 準防 都立公（普通） 高度地区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、一般住宅やアパート等が混在する既成の住宅地域で、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 +4.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	232,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	91,100 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、多摩市内の京王線沿線で戸建住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域である。主な需要者は都心へ通勤する圏内居住者であるが、周辺市からの転入も見られる。聖蹟桜ヶ丘駅より徒歩圏で利便性に比較的優れることから、需要は底堅い。市場の中心価格帯は、規模や立地条件により異なるが、土地で総額５，５００万円から６，０００万円程度、戸建住宅で７，０００万円前後である。
(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、聖蹟桜ヶ丘駅徒歩圏の、比較的利便性の高い住宅地域であるが、周辺の取引は個人による自己使用目的が中心で、アパート等も見られるものの投資目的の取引は低調である。したがって、当該地域における賃貸市場は成熟しておらず、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、さらに代表標準地との均衡を踏まえ、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 － 26	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			地域		
	公示価格 218,000 円／㎡	[102.3]/100	100/[104.0]	100/[100.0]	[104.0]/100	223,000		標準	街路 0.0	地域	街路	0.0
								化	交通 0.0		交通	0.0
								補正	環境 0.0		環境	0.0
									画地 +4.0	要因	行政	0.0
								正	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 －	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			地域		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			標準	街路	地域	街路	
								化	交通		交通	
								補正	環境		環境	
									画地	要因	行政	
								正	行政		その他	
									その他			

(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 213,000 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 多摩 － 26 公示価格 218,000 円／㎡ ②変動率 年間 +4.7 % 半年間 +2.3 %	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、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分留意する必要がある。
			(地域要因)	駅徒歩圏内で、利便性の比較的良好な住宅地域である。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。