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)5-1　　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)5-1	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　本多　久良

鑑定評価額	246,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,100,000 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]	850,000 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	多摩市関戸二丁目４０番２７				②地積 (㎡)	224 ( )	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		商業 (80, 500) 防火 都立公(普通)
	台形 1.2:1	事務所 ＲＣ6	中高層の店舗、事務所ビル等が混在する商業地域	西18m市道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘 100m		(その他) (100, 500)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　30　m、南　30　m、北　20　m	②標準的使用	中層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口 約　17.0 m、奥行 約　13.0 m、規模　220 ㎡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：１８m市道	交通施設：聖蹟桜ヶ丘駅 南東方100m
		法令規制：商業 (100, 500) 防火 都立公(普通)		
	⑤地域要因の将来予測	聖蹟桜ヶ丘駅至近の商業地域で、特段の変動要因はない。駅北側や川崎街道沿いの開発整備により、当該地域を含む駅周辺での土地利用が一層進むものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地			(4)対象基準地の個別的要因	形状　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,150,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	826,000 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多摩地区内の駅徒歩圏の商業地域である。主たる需要者は圏内に拠点を有す自用目的の事業法人、賃貸収益目的の投資家及び開発目的の不動産業者等である。聖蹟桜ヶ丘駅周辺の商業地は供給が少なく希少性が高く、駅北側や川崎街道沿いで開発事業が続いたこともあり、地価は上昇が続いている。取引される規模、用途、立地条件等はまちまちで個別性があり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。
(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に近い商業地域で、類似する取引事例の収集は極めて困難であったが、市外を含め広域より収集して試算し得た比準価格は、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は賃料水準に基づく収益性を反映しており、想定要素を含むが当該地域においては重視すべき性格も有す。本件では、比準価格を重視し収益価格を関連付け、周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、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	標準化補正		地域要因	
	標準地番号 多摩5-2							街路	0.0	街路	+1.0
	公示価格	[104.9]	100	100	[100.0]	1,100,000		交通	0.0	交通	-4.0
	568,000 円/㎡	100	[100.0]	[54.3]	100			環境	0.0	環境	-44.0
								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	標準化補正		地域要因	
	多摩(都)5-2							街路	0.0	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	[112.4]	100	100	[100.0]	1,110,000		交通	0.0	交通	0.0
	890,000 円/㎡	100	[99.0]	[90.9]	100			環境	0.0	環境	-10.0
								画地	-1.0	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　998,000 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　+10.2 %　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]	聖蹟桜ヶ丘駅至近の商業地域で、地域要因に特段の変動要因はない。駅北側や川崎街道沿いの開発整備もあり、地価は上昇が続いている。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。