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)　５－２　　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)　５－２	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　山口美紀

鑑定評価額	220,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,000,000 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]	760,000 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	多摩市関戸一丁目１１番９			②地積（㎡）	220 ( )	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）（その他） (100,500)
	台形 2：1	店舗兼事務所 Ｓ６	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南29 m 都道	水道、ガス、下水	聖蹟桜ヶ丘100 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　10 m、規模　200 ㎡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：２９m都道　交通施設：聖蹟桜ヶ丘駅南東方100 m　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	店舗等が集積し、繁華性及び視認性が高い駅至近の商業地域で、希少性が高く、店舗事務所ビルの出店需要は相応に見込まれる。駅周辺の開発による背後人口の増加等を背景に地価は堅調に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　-1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,020,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	790,000 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内及び京王線、京王相模原線、小田急小田原線等の郊外私鉄沿線駅等の近隣商業地域である。聖蹟桜ヶ丘駅周辺の商業集積度は高く、駅利用者のほか隣接駅からの集客も見込める。需要者は地縁を有する法人、個人事業者や支店等を配置する大手事業者である。取引は少なく、建物・敷地規模、用途又は立地・事業主等により個別性が認められ、中心となる価格帯は把握しにくい。駅に近い物件は希少性が高く、高値取引事例も観察される地域である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	聖蹟桜ヶ丘駅は京王資本の大規模店舗等が集積する繁華性が高い商業地域であるが、成約取引が極めて少ない地域である。需要者は、同一需給圏内の類似地域の投資採算性を反映した商業地事例から求めた比準価格並びに地域の賃料水準を反映した収益価格を重視するものと把握され、両者の相対的信頼性は高いと判断し、両価格を関連付け、市場動向、公示価格を規準とした価格、公示価格決定時からの価格形成要因の変動等を踏まえ、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　５－５	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 945,000 円／㎡	[105.8] / 100	100 / [99.0]	100 / [100.0]	[99.0] / 100	1,000,000		街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	街路 / 交通 / 環境 / 行政 / 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 890,000 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　５－５ 公示価格 945,000 円／㎡ ②変動率 年間 +12.4 % 半年間 +5.8 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	需要者は将来の動向を踏まえ投資判断をしており、地価の動きは地域ごとに異なる。収益性又は利便性が良い地域への需要は底堅い。
			（地域要因）	店舗等が集積する駅前商業地にあり相応の需要が存する。
			（個別的要因）	聖蹟桜ヶ丘駅から至近にあって、駅利用者等の視認性が高く相応の市場競争力を有する。個別的要因に変動はない。