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)　５－３　　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)　５－３	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　山口美紀

鑑定評価額	51,500,000 円	１㎡当たりの価格	268,000 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]	210,000 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	多摩市唐木田一丁目１番２			②地積（㎡）	192 ( )	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	近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	1：1	共同住宅 Ｓ 3	店舗兼共同住宅、駐車場等が混在する商業地域	東20 m 都道	水道、ガス、下水	唐木田160 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　0m、南　30m、北　20m	②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　14 m、規模　192 ㎡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：２０m都道　交通施設：唐木田駅北東方160 m　法令規制：近商 (90,300) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	駅に近い商業地域であり、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	中層事務所兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	273,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	194,000	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及び多摩地区の小田急小田原線、ＪＲ横浜線、京王線等沿線駅周辺の駅乗降客を顧客とする近隣商業地域。土地の需要者は地縁を有する個人や法人、駅至近の立地に着目して賃貸用物件の建築を企図する事業者等である。個人商店主等が景気の変動対策も兼ねて賃貸併用物件へ建て替える事例が観察される。取引事例は少なく、建物・敷地規模、用途又は立地・事業主等により取引内容に個別性が認められ、中心となる価格帯は把握しにくい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	唐木田駅を中心に商業施設や共同住宅が集積し、成約取引が極めて少ない駅前商業地域である。基準地は視認性に優れ、繁華性等の観点から事務所兼共同住宅としての利用が相当と判断される。同一需給圏内の類似地域に存する投資採算性を反映した比較可能性のある取引事例から求めた比準価格を標準に、需要者は地域の賃料水準を反映した収益性を検討するため、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格、市場動向等を踏まえ、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 町田　5 － 3	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	地域要因の比較
	公示価格 356,000 円／㎡	[102.8]／100	100／[100.0]	100／[137.0]	[100.0]／100	267,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 +37.0 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	地域要因の比較
	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 254,000 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 +5.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（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であり相応の需要が存する。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。