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)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
多摩(都)　５－４	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　長谷川　儒人

鑑定評価額	62,900,000 円	１㎡当たりの価格	281,000 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]	220,000 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		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	多摩市山王下一丁目１３番１９			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	近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	1：1	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ ５	中層の店舗兼共同住宅、事務所等の多い商業地域	南36 m 都道	水道、ガス、下水	京王多摩センター 550 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約 12.5 m、 奥行　約 20 m、 規模 250 ㎡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：３６m都道 / 交通施設：京王多摩センター駅西方 550 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	近隣地域の価格形成に大きな影響を与える要因はないものと考えられ、当面の間、現況を維持していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地	(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	291,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	189,000 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、多摩市及び隣接周辺市等の広域的な範囲に及び、主に幹線道路沿いの路線商業地域である。典型的な市場参加者は、店舗・事業所・流通施設等を目的とする法人等が中心である。昨今は事業用地としての取引は限定的であり、画地規模によってはマンション用地としての需要も認められる。周辺における商業集積度は低いが、地価は上昇基調にある。立地・規模により価格水準にばらつきがあるため、市場における中心価格帯を見出すことは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	「多摩センター」駅に近接する幹線道路沿いだが、市内商業地域の取引が希薄のため、広域的に収集・選択した規範性を有する取引事例を基に比準を行った。周辺地域の賃貸市場は成熟しているが、試算価格の過程において想定要素を多分に含むため、本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量、公示価格を規準とした価格等の検討を踏まえ、より広域的な幹線道路沿いの住商混在地域の特性を勘案し、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　５－１	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 236,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[100.0]	100／[86.2]	[100.0]／100	280,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 -7.0 / 要因 環境 +3.0 / 行政 -10.0 / 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			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要因 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 266,000 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 +5.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	地価は全般的に上昇基調にて推移してきたが、物価・金利動向等を中心に景気の先行きに対する不透明感が色濃くなっている。
			（地域要因）	幹線道路沿いの路線商業地域であり、特筆すべき地域要因の変動はない。
			（個別的要因）	特段の変動要因はない。