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)5-5　　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)5-5	東京都	多摩第３	氏名	不動産鑑定士　　本多　久良

鑑定評価額	79,700,000 円	１㎡当たりの価格	249,000 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] 路線価又は倍率	195,000 円/㎡
(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	倍
(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	多摩市乞田１２９５番２				②地積 (㎡)	320 ( )	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		準住居 (60, 300) 準防 高度(2種最高29m) 都立公(普通) (その他) (70, 300)
	1:1.2	店舗兼事務所 S2	店舗兼事務所、共同住宅等が多い路線商業地域	北西36m都道	水道、下水	京王永山 780m		

(2)近隣地域	①範囲	東　65　m、西　120　m、南　30　m、北　80　m		②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約　17.0　m、奥行 約　19.0　m、規模　320　㎡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	京王永山駅 北西方780m	法令規制	準住居 (70, 300) 準防 高度(2種最高29m) 都立公(普通)
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの路線商業地域であり、特段の変動要因は現在のところ見受けられず、当面の間は現状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　260,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　163,000 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路線商業地域及び主要道路沿いの商住混在地域である。主たる需要者は店舗や事業所等を設置して事業展開する法人や、開発目的に取得する不動産業者等である。店舗や事業所の稼働が回復し、京王永山駅から徒歩圏内で住宅需要にも適合することから、地価は強含みの上昇が続いている。取引される規模や立地条件はまちまちで、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	幹線道路沿いに店舗、事業所、共同住宅等が見られる路線商業地域であるが収益目的の取引は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は広幅員道路沿いの事例を中心に各要因比較を適切に反映することができた。従って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し、周辺公示地との均衡や昨今の売り希望価格等の推移にも留意のうえ、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 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：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　／　地域要因：街路 0.0、交通 +1.0、環境 +7.0、行政 -10.0、その他 0.0
	公示価格 236,000 円/㎡	[102.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.3]	[100.0] / 100	249,000		
(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：街路、交通、環境、画地、行政、その他　／　地域要因：街路、交通、環境、行政、その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(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 236,000 円/㎡	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。
	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/㎡		[地域要因] 幹線道路沿いの商業地域であり、特段の変動要因は見られない。
	②変動率 年間 +5.5 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。