

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒルマ
東大和（都）	ー2	東京都	多摩第4分科会	氏名 不動産鑑定士 比留間康昌
鑑定評価額	43,900,000 円		1㎡当たりの価格	224,000 円／㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	175,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 27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		東大和市上北台三丁目459番3				②地積 (㎡)	196	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		1 住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高31m)		
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅、店舗等が 混在する都道沿いの 住宅地域	東22m都道	水道 下水	桜街道 130m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 30 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m			②標準的使用	低層共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、		奥行 約 14.0 m、		規模 200 m程度、		形状 正方形		
	④地域的特性	特記  事項	特にない	街 路	2 2 m都道	交通 施設	桜街道駅 北方 130m	法令 規制	1 住居(70, 200) 準防 高度(2種最高31m)	
	⑤地域要因の 将来予測	地域要因に格別の変化が認められないので、概ね現状のまま推移していくものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層共同住宅地					(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 230,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 146,000 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	同一需給圏は多摩都市モノレール線、西武拝島線、西武多摩湖線沿線の東大和市及び周辺市の標準住宅地域である。需要者の中心は、主に同一需給圏内の一次取得者が中心であるが、近時、圏外からの転入者も増加しつつある。多摩都市モノレール線沿線は立川駅に接続しているので需要も堅調で、価格は強含み傾向にある。市場の中心価格帯は、土地で総額2500万円程度、新築戸建て分譲で総額4500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格を求める際に使用した取引事例、賃貸事例はいずれも規範性の高い事例であるので、資料の相対的信頼性の程度は同等であると判断した。また、周辺に賃貸物件も存するが、対象基準地における需要者は実需に基づく個人が中心である。よって、市場での売買事例に基づく比準価格を標準に、収益価格を比較考量して、周辺の公示価格との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号  東大和 - 11	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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 -13.0 +3.0 0.0 0.0		
	公示価格 196,000 円/㎡	$\left[ \frac{101.1}{100} \right]$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	$\left[ \frac{100}{87.8} \right]$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	226,000				
(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 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\left[ \frac{\quad}{100} \right]$	$\left[ \frac{100}{\quad} \right]$	$\left[ \frac{100}{\quad} \right]$	$\left[ \frac{\quad}{100} \right]$					
(10) 対象 基準 地 の 前 年 の 検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 219,000 円/㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 価 格 変 動 率	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇の継続が景気を下押しするリスクになっている。また、金利の動向には留意を要する。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特筆すべき変化はないものの、新築戸建て分譲、更地分譲において強気の価格設定が目につく。					
					[個別的要因] 代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣の程度、及び競争力の程度に変動はない。					
	②変動率	年間 +2.3 %	半年間 %							