

## 鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 4日提出  
東大和(都)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋山不動産鑑定
東大和(都)-5	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 秋山 実
鑑定評価額	37,200,000 円		1㎡当たりの価格	184,000 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	145,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		東大和市中央四丁目9 6 5 番 1 8 7				②地積 (㎡)		202 ( )		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 低専 ( 50, 100 ) 準防 高度(1種)
	1:1.2	住宅 R C 2		中規模の一般住宅が多い整然とした分譲住宅地域		西4m市道		水道、ガス、下水		上北台 1.2km		(その他) ( 60, 100 )
(2)	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 10 m、北 40 m				②標準的使用		低層住宅地			
近隣地域	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4 m市道		交通施設	上北台駅 南東方1.2km		法令規制	1 低専 ( 60, 100 ) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因が無いため当面は現状を維持すると予測する。										
(3)	最も有効使用の判定		標準的使用と同じ低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+2.0
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 184,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格 73,100 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			同一需給圏は東大和市及び周辺市のうち、主に西武拝島線、多摩都市モノレール駅勢圏内の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁を有するものが中心で、手頃な価格の物件供給も多いことから一次取得者が大半を占める。当該圏域は最寄駅や中心部への接近性にやや劣るため相対的に需要が弱い、地価は上昇傾向で推移している。土地は約1 2 0 ㎡で2 0 0 0～2 5 0 0 万円、新築の戸建物件で4 0 0 0 万円前後が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			周辺地域ではアパート等も混在しているが土地価格に見合う賃料を収受できず投資採算性が低い傾向にあり、収益価格は低位に試算された。土地利用は戸建住宅が大半で投資目的の取引はほとんどなく、居住環境を重視する自用目的での取引が中心のため、類似性の高い取引事例から求めた比準価格の規範性が高い。したがって、比準価格を中心とし、収益価格を参考にして、指定基準地及び周辺地価公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)	公示標準価格を	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東大和-14	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 0.0	地域要因	街路 +1.0	
		公示価格 186,000 円/㎡	[ 101.1 / 100 ]	100 [ 100.0 ]	100 [ 105.0 ]	[ 102.0 / 100 ]	183,000		交通 0.0		交通 +4.0	
(9)	指定からの検討基準地	①指定基準地番号 東大和(都)-9	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	環境 0.0	地域要因	環境 +16.0	
		前年指定基準地の価格 219,000 円/㎡	[ 102.3 / 100 ]	100 [ 104.0 ]	100 [ 119.5 ]	[ 102.0 / 100 ]	184,000		画地 +4.0		行政 0.0	
(10)	対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 180,000 円/㎡			③価格変動要因の形成要因	[ 一般的要因 ]		全般的には住宅需要は堅調に推移しているが、国内外の物価上昇や日銀の金融政策修正に伴う金利上昇の影響に留意する必要がある。				
		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 ]		当該地域は駅から徒歩約1 5 分であるが居住環境は概ね良好な住宅地域で、地域要因に特段の変動要因はない。				
		②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %				[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。				