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

東大和（都）　－ 2　宅地-1

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）　－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	45,100,000 円	１㎡当たりの価格	230,000 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］	185,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	
(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 ＬＳ２	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　30ｍ、西　70ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ	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 ㎡程度、　形状　正方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２２m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	237,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	147,000 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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
東大和　－11							街路	0.0		街路	-2.0
公示価格	[101.3]	100	100	[100]			交通	0.0		交通	-13.0
201,000 円／㎡	100	[100]	[88.6]	100	230,000		環境	0.0		環境	+5.0
							画地	0.0		行政	-1.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(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	地域要因
－							街路	街路
前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通	交通
円／㎡	100	[ ]	[ ]	100			環境	環境
							画地	行政
							行政	その他
							その他	

(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　224,000 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　+2.7 %　半年間　%

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、物価上昇、長期金利の動向、建築費の高騰には留意を要する。

［地域要因］　地域要因に大きな変化はないものの、新築戸建て分譲、更地分譲で強気の価格設定が目につく。また、中古住宅の価格上昇も鮮明である。

［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。