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)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	北川不動産鑑定
東大和(都)-4	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士 北川 晋大

鑑定評価額	20,600,000 円	１㎡当たりの価格	86,000 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]	69,000 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	東大和市湖畔二丁目１０４４番８２				②地積 (㎡)	240 ( )	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 (40, 60) 高度(1種) 都立公(普通)
	1:1.2	空地	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	武蔵大和 1.8km		(その他) 風致地区

(2)近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：「湖畔二丁目地区整備計画」敷地面積の最低限度１６５㎡共同住宅等の建築禁止 / 街路：基準方位 北６m市道 / 交通施設：武蔵大和駅 北西方駅 1.8km / 法令規制：1低専 高度(1種) 風致地区 (40, 60)		
	⑤地域要因の将来予測	地区計画により良好な居住環境が保全されるが、敷地面積の最低限度の規制により画地の分割が難しい地域である。価格形成に影響を及ぼす地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状にて推移するものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 86,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 ／ 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最寄駅からやや距離のある住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の一次取得者層が中心である。駅からやや距離があり、坂が多い丘陵を開発した画地規模が大きい住宅地域である。画地分割に制限があるものの周辺住宅地の地価と比較して割安感から、住宅需要は回復傾向にある。特別の擁壁工事を必要としない土地に限っては、坪当たり２５万～３０万円の取引が中心的な価格帯であるものと思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、第一種低層住居専用地域に存し、土地取引は住宅用途の自用目的の取引が支配的である。比準価格は規範性の高い取引事例から試算されており実証的である。対象地は、地区計画によって共同住宅等の建築が制限されており、かつ、事業収支の観点からも投資採算性に乏しく、収益還元法は適用できなかった。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、市場の特性が反映された比準価格をもって、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	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								
	標準地番号 東大和-13						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	公示価格 136,000 円/㎡	[101.5]/100	100/[102.0]	100/[162.6]	[104.0]/100	86,600		交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+23.0
								画地	+2.0		行政	+31.0
								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								
	東大和(都)-9						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格 224,000 円/㎡	[103.1]/100	100/[104.0]	100/[266.9]	[104.0]/100	86,500		交通	0.0		交通	+5.0
								環境	0.0		環境	+31.0
								画地	+4.0		行政	+32.0
								行政	0.0		その他	+50.0
								その他	0.0			

(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 85,000 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 +1.2 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	景気は、緩やかに回復しており、不動産取引は堅調に推移している。東大和市の人口は微減傾向で推移している。
[地域要因]	駅からやや距離のある住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。景況感等を反映して、地価は上昇基調となっている。
[個別的要因]	方位の優位性以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。