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)　－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京不動産経済研究所
東大和(都)　－５	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　江蔵　龍

鑑定評価額	38,200,000 円	１㎡当たりの価格	189,000 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] 150,000 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		路線価又は倍率 倍
					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９６５番１８７			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) （その他）
	1：1.2	住宅 ＲＣ 2	中規模の一般住宅が多い整然とした分譲住宅地域	西4 m 市道	水道、ガス、下水	上北台1.2 km	(60,100)

(2)近隣地域	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		
	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 ４m市道	交通施設	上北台駅南東方1.2 km	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	地域要因を変動させる要因は特に認められないことから、当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。地価はやや上昇傾向で推移するものと見込まれる。						

(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 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 189,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 77,500 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住宅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が、地価は上昇傾向で推移している。土地は約１２０㎡で２０００～２５００万円、新築の戸建物件で４，２００万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)公規価示準格価と格しをた	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標 街路 0.0	地 街路 +1.0
	公示価格 191,000 円／㎡	[101.1]/100	100/[100.0]	100/[105.0]	[102.0]/100	188,000		準 交通 0.0	域 交通 +4.0
								化 環境 0.0	要 環境 0.0
								補 画地 0.0	因 行政 0.0
								正 行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 224,000 円／㎡	[103.1]/100	100/[104.0]	100/[119.5]	[102.0]/100	190,000		準 交通 0.0	域 交通 +3.0
								化 環境 0.0	要 環境 +16.0
								補 画地 +4.0	因 行政 0.0
								正 行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 184,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因） 金融緩和が継続している中、世帯所得の増加等を背景とした住宅需要の拡大等があり、東大和市の地価は上昇傾向にある。
	②変動率 年間 +2.7 % 半年間 %		（地域要因） 当該地域は駅から徒歩約１５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。
			（個別的要因） 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特段認められない。