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）　－６　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
東大和（都）　－6	東京都	多摩第４分科会	氏名	アスール不動産鑑定 不動産鑑定士　竹内　修

鑑定評価額	17,400,000 円	１㎡当たりの価格	153,000 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］路線価又は倍率	120,000 円／㎡ 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				②地積（㎡）		⑨法令上の規制等
東大和市芋窪四丁目１４８２番５				114	（　　）	
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 (40,80) 高度(１種)
台形 1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東4.6m市道	水道 ガス 下水	上北台 1.1km	（その他）

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　9.0 ｍ、奥行　約　11.0 ｍ、規模　100 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ４．６ｍ市道	交通施設	上北台駅北西 1.1km	法令規制	１低専(40,80) 高度(１種)

⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地価形成に影響を及ぼす特段の地域要因の変動はなく、当面は概ね現状を維持して推移するものと予測する。

(3)最有効使用の判定	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	153,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	50,600	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、東大和市および隣接市内において、多摩都市モノレール、西武各線の各駅を最寄りとする一般住宅地域である。需要者は、都心や多摩地域の中心都市等へ通勤する一次取得者層が中心である。駅から距離があり交通利便性はやや劣るものの、総額に値ごろ感のある建売住宅を中心に需要は堅調で、一般的要因の影響も相まって地価は上昇傾向にある。市場の中心的な価格帯は、新築戸建住宅で総額３，０００万円台後半である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の一般住宅が連たんする住宅地域であり、アパート等の収益物件は周辺に少数見られる程度である。そのため、取引の主体は自己居住目的であり、快適性や利便性を主要な指標として取引価格が形成され、収益性が価格に及ぼす影響は極めて限定的である。そこで本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を参考にとどめ、指定基準地等との検討を踏まえ、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				⑦内訳			
東大和　－15						標準化補正	街路	0.0		地域要因	街路	0.0
公示価格	[101.1]	100	100	[102.0]			交通	0.0			交通	0.0
137,000 円／㎡	100	[104.0]	[89.0]	100	153,000		環境	0.0			環境	-11.0
							画地	+4.0			行政	0.0
							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				⑦内訳			
東大和（都）　－ 9						標準化補正	街路	0.0		地域要因	街路	-1.0
前年指定基準地の価格	[103.1]	100	100	[102.0]			交通	0.0			交通	+2.0
224,000 円／㎡	100	[104.0]	[146.9]	100	154,000		環境	0.0			環境	+44.0
							画地	+4.0			行政	+1.0
							行政	0.0			その他	0.0
							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　149,000 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］　不動産市況は概ね堅調に推移しているが、資源価格の高騰や金利の動向に注意を要する。

［地域要因］　値ごろ感のある郊外の住宅地として、安定した需要が認められる。土地価格については上昇傾向にある。

［個別的要因］　地域においてはほぼ標準的な画地であり、個別的要因に特段の変動はなく、市場競争力は普通程度である。