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)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社のぞみ不動産鑑定事務所
東大和(都)　５－１	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　飛田　崇

鑑定評価額	50,400,000 円	１㎡当たりの価格	177,000 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]	140,000 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
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	東大和市狭山三丁目１３１１番４	②地積（㎡）	285 （　　）	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	近商 (80,200) 準防 高度(2種最高17m) （その他） (76,158)
1：2.5	店舗兼住宅 W 2	都道沿いに店舗併用住宅が見られる近隣商業地域	南東9 m 都道	水道、ガス、下水	武蔵大和500 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　80ｍ、南　40ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	３階建程度の店舗併用住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　20 m、規模　280 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	９m都道	交通施設	武蔵大和駅南西方500 m	法令規制	近商 (90,200) 高度(2種最高17m)
⑤地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はないことから、当面は現状のまま推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	３階建程度の店舗併用住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	容積率　-2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	186,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	115,000 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	同一需給圏は主として東大和市及び周辺市内における近隣商業地域及び住商混在地域であり、地縁を有する中小企業、個人事業者等が需要者として想定される。商業的な発展は見込み難いものの、駅徒歩圏の優位性及び用途の多様性等により、一定の需要が認められる。中心となる土地の価格水準は、画地形状、立地条件等により差異はあるが、㎡当たり１５～２０万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗併用住宅、一般住宅及び共同住宅等が混在する都道沿いの近隣商業地域である。武蔵大和駅から徒歩圏内であるが、業務集積度は低い。投資採算性を反映した価格形成も認められるが、現実の取引市場において様々な利用目的及び選択指標を反映して成立した取引事例に基づく比準価格が、実証的で説得力が高いと判断した。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺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	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　５－２						標準	街路 0.0	交通 0.0	地域要因	街路 0.0
公示価格 176,000 円／㎡	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [98.4]	[98.0] 100	177,000	化	環境 0.0			交通 -8.0
						補正	画地 0.0			環境 +7.0
							行政 0.0			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	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	
－						標準	街路	交通	地域要因	街路
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100		化	環境			交通
						補正	画地			環境
							行政			行政
							その他			その他

(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　173,000 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　+2.3 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	物価上昇、海外情勢の不確実性、金利動向の変化等による先行き懸念はあるが、不動産市況は需要の底堅さを背景に堅調に推移している。
地域要因	西武線の支線エリアであり、業務集積度は低く、利便性はやや劣る。地域要因に特段の変動はなく、概ね安定的に推移している。
個別的要因	基準容積率以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通程度である。個別的要因に特段の変動はない。