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）　5-2　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社　土屋不動産鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 東大和（都）　5-2 | 東京都 | 多摩第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　土屋俊世 |

| 鑑定評価額 | 50,100,000 円 | １㎡当たりの価格 | 217,000 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 | 170,000 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 | | 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 | 東大和市南街二丁目１番６ | | | | ②地積 (㎡) | 231 ( ) | 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 (80,300) 準防 高度2種最高25m （その他） (86,274) |
| | 台形 1:2.5 | 店舗兼住宅 ＲＣ3 | 店舗、病院等が混在する路線沿いの近隣商業地域 | 北東11m都道、背面道 | 水道、ガス、下水 | 東大和市 1.1km | | |

| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 中層の店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　9.0ｍ、奥行　約　22.7ｍ、規模　231㎡程度、形状　台形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：地域の拠点病院が立地するため、調剤薬局等医療関連施設が若干目立っている。 | 街路：１１ｍ都道 | 交通施設：東大和市駅北西方 1.1km |
| | | 法令規制：近商 (86,274) 準防 高度2種最高25m | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 従来の近隣住民向けの商業街区的色彩は維持しつつ、拠点病院の影響で徐々に繁華性が増していくものと思われる。 | | |

| (3) 最有効使用の判定 | 標準的使用と同じ中層の店舗兼共同住宅敷地 | (4) 対象基準地の個別的要因 | 二方路 +2.0<br>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 | 228,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 108,000 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 | 同一需給圏は東大和市内の路線商業地域を中心として、隣接の武蔵村山市・東村山市・小平市外周辺市を含めた幹線街路沿い及び近隣商業地域である。対象地付近は、当該圏域に地縁的選好性を有する個人・中小の法人事業者・店舗経営者が主たる需要者である。近年は、背後地域も含めて賃貸マンション等への投資需要も若干見られる。路線沿い取引件数は横ばい傾向である。近隣主要価格帯は１㎡約２１万円～２４万円程度である。 |
|---|---|
| (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・事務所中心に建物の上層階にマンションが混在する地域である。個人・中小法人の自己使用目的の取引が相対的に優勢であり、市場実態を反映した比準価格が規範性・信頼性は高い。但し、対象基準地の如き商業地域に立地する場合、賃貸収益・投資採算性に基づいた収益価格を考慮することは妥当であり、比準価格を検証する機能を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺標準地との検討を踏まえ上記の通り決定した。 |

| (8) 規準とした価格 | ①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東大和 -11 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 201,000 円／㎡ | [101.3]/100 | 100/[100.0] | 100/[94.0] | [100.0]/100 | 217,000 | | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 +2.0 交通 −1.0 環境 −4.0 行政 −3.0 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | [ ]/100 | | | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 街路 交通 環境 行政 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 212,000 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 +2.4 % 半年間 % |

| ③価格形成要因の変動状況 | | |
|---|---|---|
| | ［一般的要因］ | 不動産取引市況は、住宅地を中心に堅調に推移している。商業地についても、需要は回復傾向にある。 |
| | ［地域要因］ | 近隣商業的色彩の濃い路線商業地であり、一般的要因の影響で路線商業系用地については、緩やかな上昇傾向にある。 |
| | ［個別的要因］ | 個別的要因に特段の変動はない。 |