

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
東大和(都) - 2	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 小田 康太 印

鑑定評価額	40,800,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	165,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月29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					東大和市上北台三丁目459番3					②地積 (㎡)	196	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 住居 (60,200) 準防	
	1:1		住宅 L S 2		一般住宅、店舗等が混在する都道沿いの住宅地域		東22 m 都道		水道、下水		桜街道130 m		高度(2種最高31m) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 70 m、北 70 m					②標準の使用		3 階建共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 2 2 m 都道		交通施設		桜街道駅 北方 130 m		法令規制 1 住居 (70,200) 高度(2種最高31m)	
	⑤地域要因の将来予測		駅周辺の芋窪街道沿道地域を中心として、業務地化が漸次進行中である。											
(3) 最有効使用の判定	3 階建共同住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		214,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		129,000 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及び隣接市の住宅地。需要者は、同市居住者を中心として、東京郊外の利便性並びに快適性を求める一次取得者層が主体。東京郊外の住宅地として一定の需要はある。地価は、前年に引き続き横這い乃至微減傾向にある。新築一戸建住宅の場合、2、500万円～3、500万円程度(土地100㎡程度、建物80～85㎡程度)が需要の中心的な価格帯である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地においては、需要者は収益性より居住環境の快適性を重視する傾向にあることから、収益価格が比準価格より低位となったものと思われる。以上により、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格との開差を検証し、周辺の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) 公規価示価格と格しをた	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	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因その他	-2.0 -13.0 +5.0 0.0 0.0	
	公示価格 186,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [89.5]	[100.0] 100	208,000							
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		地域要因その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対年ら象標の基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 209,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然厳しい状況にある。持ち直しの動きが続いているものの、一部に弱さが見られる。								
	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/㎡					〔地域要因〕 芋窪街道の対向の沿道地域では業務地化が進行中であり、当地域においてもその影響を受けつつある。								
						〔個別的要因〕 画地の位置及び形状等は標準的であり、特に変化はない。								
	②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %													