

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 6 日提出
東大和(都) - 3 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) - 3	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 江蔵 龍

鑑定評価額	33,000,000 円	1㎡当たりの価格	209,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	165,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		東大和市南街六丁目 6 4 番 7					地積 (㎡)	158 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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) (60,100)				
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		西5 m 市道	水道、 ガス、 下水	東大和市600 m						
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、		奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	東大和市駅北西方600 m		法令 規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	最寄駅及び大型スーパーマーケットにも近く、利便性・住環境に優れている。今後も駅徒歩圏の良好な住宅地として発展していくものと予測する。											
(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 209,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 93,400 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域。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であり、東京郊外の住宅地として相応の需要が認められる。地価は、新型コロナウイルス感染症の影響により横ばい又は若干の上昇傾向にある。新築戸建住宅の場合、2,800万円～3,800万円程度(土地110㎡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	低層住宅地においては、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考えられる。以上により比準価格を標準に収益価格との開差を検証し、周辺の公示地、指定基準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	□代表標準地 ■標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 -1.0	
	標準地番号 東大和 - 12								準化	交通 0.0	要	交通 +3.0	
	公示価格 227,000 円 / ㎡		[100.2]	100	100	[102.0]	210,000		補画地	環境 0.0	要因	環境 +5.0	
			100	[102.0]	[108.1]	100			正行政 その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 東大和(都) - 9		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 -1.0	
									準化	交通 0.0	要	交通 -3.0	
	前年指定基準地の価格 209,000 円 / ㎡		[100.5]	100	100	[102.0]	208,000		補画地	環境 0.0	要因	環境 +3.0	
			100	[104.0]	[98.9]	100			正行政 その他 0.0	行政 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 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 208,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	新型コロナウイルス感染症流行の影響はあるが、金融緩和が継続中で東大和市においては、地価は横ばい又は若干の上昇傾向にある。							
	- 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〉	最寄駅から徒歩圏の住宅地域であり、一般的要因の影響により地価は若干の上昇傾向で推移している。						
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。また、代替・競争関係にある他の不動産と比較した競争力の程度は普通である。					