

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社倉部不動産鑑定
東大和(都) - 4	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 倉部 豊彦 印

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 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]	74,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3年6月29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				東大和市湖畔二丁目 1 0 4 4 番 8 2				地積 (㎡)	240	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 (40, 60) 都立公 (普通)					
	1 : 1.2		住宅 W 2		中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		南東6 m 市道		水道、ガス、下水		武蔵大和1.8 km			高度(1種) (その他) 風致地区2種					
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用		低層住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形																
	地域的特性		特記事項		湖畔二丁目地区整備計画規制 (敷地面積の最低限度 1 6 5 ㎡、共同住宅建築禁止等)		街路		基準方位 北 6 m 市道		交通施設		武蔵大和駅 北西方 1.8 km		法令規制 1 低専 (40, 60) 都立公 (普通) 高度(1種) 風致地区2種				
	地域要因の将来予測		地区整備計画により良好な居住環境が保全されているが、画地規模が大きいため土地総額が高むほか敷地面積の最低限度の規制により、地価は下落傾向が続いている。																
(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 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 86,000 円 / ㎡															
		収益還元法		収益価格 / 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		同一需給圏の範囲は、東大和市を含む隣接市で徒歩圏外の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内の一次取得者層のほか、2 拠点住宅需要も考えられる。地域は駅から遠く、画地規模が大きく、坂が多い丘陵地にあり、住民の高齢化が進んでいる。また、敷地面積の最低限度の規制のほか、建替え時における擁壁の再築造費用の増大が見込まれ、近年は地価の下落傾向が続いている。土地は坪当たり 2 5 万円前後の取引が中心的な価格帯であるものと思料する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		徒歩圏外にある比較的敷地が広い戸建住宅地域で、近くに日用品店舗などが少なく生活利便性が劣っている。当地域は地区整備計画によって共同住宅の用途が制限されているため、収益還元法を適用できなかった。比準価格は比較の対象として相応した取引事例が採用されており規範性及び信頼性が高い。よって本件では、取引の実態などを反映する比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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		対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)		内訳	標準		街路 0.0		地 街路 -2.0	
	標準地番号 東大和 - 13													準		交通 0.0		域 交通 +3.0	
	公示価格 128,000 円 / ㎡		[99.4] 100		100 [102.0]		100 [152.1]		[104.0] 100		85,300		補		画地 +2.0		要 環境 +15.0		
			100		[102.0]		[152.1]		100				正		行政 0.0		因 行政 +31.0		
													その他 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 街路 -2.0	
														準		交通 0.0		域 交通 +5.0	
													化		環境 0.0		要 環境 +20.0		
													補		画地 +4.0		因 行政 +32.0		
			[99.5] 100		100 [104.0]		100 [244.5]		[104.0] 100		85,500		正		行政 0.0		その他 +50.0		
			100		[104.0]		[244.5]		100				その他 0.0						
(10) 対年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 94,000 円 / ㎡				価格変動形成要因の		〈一般的要因〉		コロナ禍にあってマンションを中心に住宅市場は好調であるが、近郊の低価格の戸建住宅では、中低所得者層の買い控えも見られる。										
	- 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 / ㎡																		
	変動率		年間 -8.5 % 半年間 %				〈地域要因〉		画地規模が大きく総額が高むことに加えて、分割利用が難しい地区計画の規制があるため、土地単価は下落傾向が続いている。										
							〈個別的要因〉		画地の位置及び形状は標準的であり、特に変動要因はない。										