

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

鑑定評価額	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	83,000 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]	67,000 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
					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	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) 高度 (1種) (その他) 都立公 (普通) 風致地区		
	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				
(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」敷地面積の最低限度 1 6 5 ㎡ 共同住宅等の建築禁止		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		
	地域要因の将来予測	地区計画により良好な居住環境が保全されているが、敷地面積の最低限度の規制により分割が難しいため、地価は弱含みで推移している。									
(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 83,000 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、東大和市と隣接市で徒歩圏外の住宅地域である。需要者は、調整区域を含む同一需給圏内の一次取得者層が中心である。駅から遠く、画地が大きく坂が多い丘陵地域であり、敷地面積の最低限度等の規制がある。高い擁壁のある画地では、建替えに際し多額の築造費用を要し予算を圧迫するため、取引価格は相当抑えられる傾向にある。2 m未満の擁壁のある土地では、坪当たり 2 5 万円 ~ 2 8 万円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 127,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [156.0]	[104.0] 100	83,000		補 画地 +2.0	要 環境 +18.0	
(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	
							化 環境 0.0		要 環境 +25.0		
	前年指定基準地の価格 209,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [104.0]	100 [254.7]	[104.0] 100	82,500		補 画地 +4.0	因 行政 +32.0	
(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			価格変動要因の	〔一般的要因〕	低金利下で戸建住宅の需要は増えたが、在宅勤務の定着によって郊外へ移住する流れは、交通の便がよい一部の地域に留まっている。					
	■継続 ☐ 新規 前年標準価格 86,000 円 / ㎡										
	- 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 -				〔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。					
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 -3.5 %	半年間 %								
					〔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。					