

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
東大和(都)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋山不動産鑑定
東大和(都)-6	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 秋山 実 印
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	139,000 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) 路線価又は倍率	[令和3年1月]	110,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		東大和市芋窪四丁目1482番5				②地積 (㎡)		114 ()	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 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	台形 1:1.5	住宅 W2		一般住宅の中に空地 等が見られる住宅地 域		東4.6m市道	水道、 ガス、 下水	上北台 1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 11 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 4. 6 m市道	交通 施設	上北台駅 北西方1km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)	
	⑤地域要因の 将来予測		付近の都市計画道路事業の完了により利便性が向上し、分譲開発も増加傾向にある。									
(3)	最も有効使用の判定		標準的使用と同じ低層住宅地					(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 139,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格 40,700 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周辺市のうち、主に多摩都市モノレール、西武拝島線沿線の住宅地域が存する圏域である。需要者は同一需給圏内の居住者や地縁を有するものが中心で、一次取得者が大半を占める。当該圏域は最寄駅や中心部への接近性にやや劣るものの、近年はモノレール沿いの分譲開発が増え、環境改善も進んでいる。土地は1500万円前後、新築の戸建物件で2500～3000万円程度が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該圏域は戸建住宅が主体で、居住環境を重視する自用目的での取引が中心のため、類似性の高い取引事例から求めた比準価格は規範性が高い。一方、周辺地域ではアパート等も混在しているが数は少なく、低層利用で投資採算性が低く収益性が重視されないため収益価格の規範性は相対的に劣る。したがって、比準価格を中心に、収益価格を参考にして、指定基準地及び周辺地価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) 公示標準価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 東大和-15	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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 129,000 円/㎡	[99.6 / 100]	100 [104.0]	100 [91.0]	[102.0 / 100]	138,000		交通 0.0		交通 0.0		
(9) 指定からの 基準地検討	①指定基準地番号 東大和(都)-9	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	環境 0.0	地域要因	環境 -9.0		
	前年指定基準地の価格 210,000 円/㎡	[99.5 / 100]	100 [104.0]	100 [147.9]	[102.0 / 100]	139,000		画地 +4.0		行政 0.0		
								行政 0.0		行政 0.0		
								その他 0.0		その他 0.0		
(10) 対象基準地の 前年標準価格等 の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 140,000 円/㎡			③ 価格変動 要因の 形成要因	[一般的要因] ワクチン接種の拡大により新型コロナウイルス感染症は収束へ向かうと予測され、不動産取引を含めた経済正常化が期待される。							
	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] 付近の都市計画道路事業が完了して利便性が向上し、分譲開発も増加傾向にある。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %											