

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		東大和市蔵敷二丁目3番5					地積 (㎡)	168	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の状況	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		2中専 (60,200) 準防			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかに店舗等 も見られる住宅地域		北9m 都道	水道、 ガス、 下水	上北台1.2km		高度(2種最高17m) (その他) (70,200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 20m、西 110m、南 20m、北 30m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11m、奥行 約 15m、規模		170㎡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 9m都道 路		交通 施設	上北台駅 北東方 1.2km		法令 規制	2中専 (70,200) 準防 高度(2種最高17m)	
	地域要因の将来予測		当面は、現状程度の利用状況で大きな変化はなく推移していくものと予測する。地価水準は、新型コロナウイルス感染症の影響等から弱含みで推移するものと予測する。									
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的な要因	方位 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 140,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 56,800 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、東大和市及び隣接市の西武各線、多摩都市モノレール沿線の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の一次取得者層が中心である。当地域は都道沿いで、一部で低層店舗及び共同住宅が混在している。新型コロナウイルス感染症流行の影響により取引は停滞傾向にある。取引の中心となる価格帯は、土地は坪当たり45万円～50万円、新築の戸建住宅は、総額3,000万円前半である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		青梅街道沿道地域は、一部にファミリーレストランが見られる程度で業務集積度は低い。収益価格は、賃貸に供された共同住宅では土地価格に見合う水準の賃料を徴収していないため、比準価格より低く求められた。比準価格は、現実の市場において成立した取引事例が採用されており、相対的信頼性が高いものと考えられる。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考に、周辺公示地、指定基準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 -4.0		
	標準地番号 東大和 - 15								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
価と 格し をた	公示価格 129,000 円/㎡		[99.5] 100	100 [104.0]	100 [90.3]	100	137,000	補 化 環境 0.0	要 環境 -2.0			
								正 画地 +4.0	因 行政 -4.0			
(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 街路 0.0	地 街路 -5.0		
									準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格 210,000 円/㎡		[99.5] 100	100 [104.0]	100 [145.7]	100	138,000	補 化 環境 0.0	要 環境 +55.0			
								正 画地 +4.0	因 行政 -3.0			
(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 138,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	東大和市においては、新型コロナウイルス感染症流行の影響による消費低迷や雇用不安により地価は横ばい又は若干の下落傾向にある。						
	- 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 -					〔地域 要因〕	最寄駅から遠方に位置する住宅地域であり、一般的要因の影響により地価は若干の下落傾向で推移している。					
	公示価格 円/㎡						〔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。				
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %									