

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)ー8	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 江蔵 龍

鑑定評価額	40,100,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 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] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 東大和市上北台一丁目8 8 6 番 4						②地積 (㎡)	208	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 (50,100) 準防 高度(1種) (その他)		
	1.2 : 1	住宅 L S 2	区画整然とした中規模一般住宅が建ち並ぶ地域		西 6 m 市道	水道、ガス、下水	上北台550 m		(60,100)		
(2)近隣地域	①範囲		東 30 m、西 0 m、南 40 m、北 50 m			②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、 奥行 約 14 m、 規模 220 ㎡程度、 形状 長方形								
	④地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位北 6 m 市道	交通 上北台駅 西方 550 m	法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)				
	事項				路	施設	規制				
⑤地域要因の将来予測		敷地面積の最低限度の規制等により、建替え等を契機として2世帯住宅利用等が進むものと予測する。所得水準が伸び悩んでおり地価は横ばい又は若干の上昇傾向で推移するものと予測する。									
(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 193,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格 95,500 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において西武各線、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。従来からの中規模住宅が連たんする閑静な住宅地域であり、画地の分割が難しい土地については、取引総額が抑えられる傾向がある。新型コロナウイルス感染症流行により地価は横ばい又は若干の上昇傾向にあるが、市場における中心的価格帯は、土地で坪当たり6 0万円～6 5万円である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅を中心とした地域で指定容積率が低く抑えられているため、収益価格による価格決定における影響度は低い。自己使用目的の戸建取引が大半で居住の利便性・快適性に重点を置いて取引が行われているので、比準価格の規範性は相対的に高く信頼できる。よって、取引の実態を反映する比準価格を重視し、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東大和 - 8		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0	
	公示価格 182,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[102.0] 100	193,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(9)指か定ら基の準検地討	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	化 環境 0.0	要 環境 -6.0	
	前年指定基準地の価格 209,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [104.0]	100 [106.5]	[102.0] 100	193,000		補 画地 0.0	因 行政 +3.0	
			100	[104.0]	[106.5]	100	193,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
									0.0	0.0	
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 192,000 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	〔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。						
	①ー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。						
	②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。						