

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) - 9	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 倉部 豊彦

鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	210,000 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]	170,000 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等					東大和市南街一丁目3 7 番 2					②地積 (㎡)	(127)	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 W 2		一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南東4 m 市道		水道、 ガス、 下水	東大和市850 m		(60,100)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 20 m、北 40 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 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路	基準方位 北4 m 市道		交通施設	東大和市駅 北方850 m		法令規制	1 低専 (60,100) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測		区画が整然とした住宅地域で、特段の変動要因がないため土地利用は現状を維持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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 210,000 円/㎡					(4)対象基準地の個別的要因		方位 +4.0				
	収益還元法		収益価格 87,200 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で西武各線、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。主要道路背後の既存住宅地域にあり足元の需要は旺盛だが、価格は頭打ちの傾向にあると考えられる。土地は坪当たり 7 0 万円前後、取引が多い敷地面積帯における新築の建売住宅は総額 4 , 0 0 0 万円程度が中心である。													
(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容積率等が低く抑えられており、価格決定段階における収益価格が占める影響度は低い。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た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採用し、低位に求められた収益価格を参考として上記の通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 - 6		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	街路 0.0	地 街路 0.0			
	公示価格 210,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	210,000		準	交通 0.0	域 交通 0.0			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 -		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 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補	画地 +4.0	因 行政 0.0			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 209,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	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		街路 交通 0.0	地 街路 交通 0.0
	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 東大和 - 6 公示価格 210,000 円/㎡					④地域要因の比較					化	環境 0.0	域 交通 0.0	
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 0.0 %					④地域要因の比較					補	画地 行政 0.0	因 行政 0.0	
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。														
東西道路を中心とした既存の戸建住宅地域であり、土地利用に特段の変動要因はない。														
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。														