

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) - 10	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 倉部 豊彦

鑑定評価額	23,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	146,000 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]	120,000 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		東大和市清水六丁目 1 1 8 4 番 3				地積 (㎡)	163 ()	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 (40,80) 高度(1種) (その他)			
	台形 1 : 2	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い住宅地域		北3.8 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵大和1.3 km					
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 10 m		標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡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。		街路 基準方位 北 3 . 8 m 市道	交通施設 武蔵大和駅南東方1.3 km	法令規制 1 低専 (40,80) 高度(1種)					
	地域要因の将来予測		駅からやや離れた既成の住宅地域で、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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 146,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 47,000 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戸建住宅地域である。需要者は地縁的選好性を有する一次取得者層が中心である。周辺では業者による土地の仕入れや建売分譲の動きが見られるが、昨今の建築工事費の値上がりを建売価格に反映することは難しいものとする。土地は坪当たり 4 5 万円～ 5 0 万円、新築の建売住宅は、総額 3 , 0 0 0 万円台前半が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺は急激な市街化のなかで道路等の整備が遅れた地域である。一部に共同住宅等が散見されるが指定容積率が低く抑えられているため、資産運用目的に限られている。自己使用目的の戸建取引が大半を占めており、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、比準価格の信頼性は高い。よって本件では、取引の実態等を反映する比準価格を重視し、収益価格を参考に指定基準地との検討を踏まえ、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	☐ 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 -2.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 東大和 - 4		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	146,000					
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +30.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 209,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [104.0]	100 [137.9]	[100.0] 100	146,000					
(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			価格変動形成要因の	〔 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 146,000 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					引込み道路により累積的に開発された戸建住宅地域であり、土地利用に特段の変動要因はない。						
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					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。						
		変動率	年間 0.0 %	半年間 %								