

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)5-1	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 倉部 豊彦 印

鑑定評価額	56,300,000 円	1㎡当たりの価格	169,000 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	[令和3年1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月29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					東大和市狭山四丁目1 3 7 3 番3 外					②地積 (㎡)	333	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		近商 (80,200) 準防	
	台形 1：2.5		店舗兼住宅 W 2		旧街道沿いに店舗併用住宅等が見られる商業地域		北西9 m 都道、北東側道		水道、ガス、下水		武蔵大和460 m		高度(2種最高17m) (その他) (78,172)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m					②標準の使用		低層店舗併用住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡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 9m都道		交通施設		武蔵大和駅南西方460 m		法令規制 近商 (90,200) 準防 高度(2種最高17m)	
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特段の変動要因は認められず、今後とも沿道商業地域として現状を維持していくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地										(4) 対象基準地の個別的要因	角地容積率	+1.0 -1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 177,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 102,000 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	同一需給圏は東大和市を含む隣接市内に位置する、準幹線道路沿いの商業地域及び商住混在地域である。需要者は低層店舗又は賃貸ビルの所有を目的とする個人事業者が中心である。当地域は従来からの個人経営の店舗併用住宅が多く、後継者問題を抱えている。新型コロナウイルス感染下において、飲食や小売り店舗等への需要は停滞気味である。沿道の店舗併用住宅地での取引の中心となる価格帯は、土地で坪当たり5 5万円～6 0万円と思考する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層店舗及び一般住宅並びに共同住宅が混在する都道沿いの沿道商業地域であり、武蔵大和駅から離れるにつれて業務の集積度や土地の高度利用度が低くなっている。商業地域の取引においては収益性を重視する傾向があり、比準価格と収益価格はいずれも市場の実態を反映しているものと認められる。本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量のうえ周辺の標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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東大和 5 - 2		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 0.0
	公示価格 165,000 円/㎡		[99.7] 100		100 [100.0]		100 [97.7]		[100.0] 100		168,000		準 交通 0.0 域 交通 -7.0	
(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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100				準 交通 0.0 域 交通 -7.0	
(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 170,000 円/㎡					③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍にあって営業店舗の収益性低下により需要が減退しており、商業施設への緊急支援策の下支え効果も薄れつつある。							
	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〕 都道沿いの商業地域であり、店舗及び事業所地への需要の停滞傾向が見られるものの、土地利用には特段の変動要因はない。							
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %						〔個別的要因〕 画地の位置及び形状などは、ほぼ標準的であると認められ、特に変動要因はない。							