

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
鑑定評価額	47,300,000 円		1㎡当たりの価格	166,000 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]	135,000 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	倍率種別	倍
(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		東大和市狭山三丁目1 3 1 1 番 4				地積 (㎡)	285 ()	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		近商 (80,200) 準防 高度(2種最高17m) (その他)	
	1 : 2.5	店舗兼住宅 W 2	都道沿いに店舗併用住宅 が見られる近隣商業地域		南東9 m 都道	水道、 ガス、 下水	武蔵大和500 m		(76,158)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 40 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 20 m、		規模		280 ㎡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	9 m都道	交通施設	武蔵大和駅南西方500 m 法令 規制 近商 (90,200) 準防 高度(2種最高17m)		
	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	容積率		-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 174,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 108,000 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及び隣接市内に位置する、主要道路沿い等の近隣商業地域と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。街道沿いで、裏地を含んだやや規模の大きい店舗併用住宅が多く、後継者問題を抱えている。引き続きコロナ禍にあって、飲食や小売り店舗等への需要は停滞気味である。土地は、坪当たり5 5 万円～6 0 万円が取引の中心的な価格帯であるものと思料する。									
(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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -8.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東大和 5 - 2	公示価格 164,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.6]	[98.0] 100		166,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -8.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100				
(10) 対年ら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 円 / ㎡			価格変動要因の	〔一般的要因〕	郊外の近隣商業地域では、引き続きコロナ禍による店舗の収益性低下及び空室率の上昇と賃料下落によって弱含み傾向にある。				
	- 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				〔地域要因〕	都道沿いの近隣商業地域であり、店舗や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。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				〔個別的要因〕	画地の位置及び形状などは、標準的であると認められ、特に変動要因はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 %	半年間 %							