

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 土屋不動産鑑定事務所
東大和（都） 5-2	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 土屋俊世 印
鑑定評価額	42,600,000 円		1㎡当たりの価格	204,000 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]	165,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
					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所在地及び地番並びに「住居表示」等					東大和市南街一丁目11番14			②地積 (㎡)		(209)		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, 300) 準防 高度2種最高25m (その他) (90, 300)													
	台形 1:2		店舗兼住宅 L S 2		店舗、病院等が混在する 路線沿いの近隣商業地域		南西11m都道		水道、 ガス、 下水		東大和市 1.1km															
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m					②標準的使用		中層の店舗兼共同住宅地																
	③標準的画地の形状等			間口 約 12.0 m、奥行 約 17.5 m、規模 210㎡程度、形状 台形																						
	④地域的特性		特記事項		地域の拠点病院が立地するため、調剤薬局等医療関連施設が若干目立っている。		街路 11m都道		交通施設 1.1km		東大和市駅北西方		法令 近商 (90, 300) 準防 高度2種最高25m													
	⑤地域要因の将来予測		従来の近隣住民向けの商業街区的色彩は維持しつつ、拠点病院の影響で徐々に繁華性が増していくものと思われる。																							
(3) 最も有効使用の判定	標準的使用と同じ中層の店舗兼共同住宅敷地								(4) 対象基準地の個別的要因		なし															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 217,000 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		なし															
	収益還元法		収益価格 146,000 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内の路線商業地域を中心として、隣接の武蔵村山・小平外周辺市を含めた幹線街路沿い及び近隣商業地域である。対象地付近は、当該圏域に地縁の選好性を有する個人・中小の法人事業者・店舗経営者が主たる需要者である。近年は、背後地域も含めて賃貸マンション等への投資需要も若干見られる。路線沿い取引件数は減少傾向で、新型コロナウイルス感染症の影響による消費低迷の影響が懸念される。近隣主要価格帯は1㎡約20万円程度である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗・事務所中心に建物の上層階にマンションが混在する地域である。個人・中小法人の自己使用目的の取引が相対的に優勢であり、市場実態を反映した比準価格が規範性・信頼性は高い。但し、対象基準地の如き商業地域に立地する場合、賃貸収益・投資採算性に基づいた収益価格を考慮することは妥当であり、比準価格を検証する機能を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺標準地との検討を踏まえ上記の通り決定した。																									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		標準地番号		東大和 5-1		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 +4.0 交通 +9.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		289,000 円／㎡		[99.5] 100		100 [100.0]		100 [140.6]		[100.0] 100		205,000													
(9) 指定基準地からの検討	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格		円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100															
(10) 対象基準地の等前か	①-1対象基準地の検討					③価格形成要因の変動状況		[一般的] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による消費低迷等を受け不安定な状態が続いている。今後の動向に留意する必要がある。 [地域] 近隣商業的色彩の濃い路線商業地であり、一般的要因の影響で路線商業系用地についても、若干の下落傾向が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。																		
	■継続 ☐ 新規																									
	前年標準価格 205,000 円／㎡																									
	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																							
	公示価格		円／㎡																							
	②変動率		年間 -0.5 %		半年間 %																					