

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 東大和市駅北西方 1.1km		法令規制		近商 (90, 300) 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の色彩は維持しつつ、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/㎡											
	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、当該圏域に地縁的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) 公示価格とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 標準化補正	街路	0.0	地	街路	+2.0			
	標準地番号 東大和 -11								交通	0.0	域	交通	-1.0			
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	204,000	環境	0.0	環	環境	-7.0				
	186,000 円/㎡		100	[100.0]	[91.1]	100		画地	0.0	境	行政	-3.0				
								その他	0.0		その他	0.0				
(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		地	街路				
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[]	100	100	[]	100		交通		域	交通				
			100	[]	[]			環境		環	環境					
								画地		境	行政					
								その他			その他					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	一般的要因 不動産市況は、新型コロナウイルス感染症の影響が緩和傾向にあり、回復に向かっている。しかし、今後の動向に留意する必要がある。											
	前年標準価格 204,000 円/㎡				地域要因 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は、横ばい傾向にある。											
	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				個別的要因 個別的要因に特段の変動はない。											
	標準地番号 公示価格 円/㎡															
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %													