

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社のぞみ不動産鑑定事務所
東大和(都) 5 - 1	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 飛田 崇

鑑定評価額	49,300,000 円	1㎡当たりの価格	173,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	140,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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	3 階建程度の店舗併用住宅地					
	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) 高度(2種最高17m)	
	地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はないことから、当面は現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の店舗併用住宅地					(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			182,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格			113,000 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	同一需給圏は主として東大和市及び周辺市内における近隣商業地域及び住商混在地域であり、地縁を有する中小企業、個人事業者等が需要者として想定される。商業的な発展は見込み難いものの、駅徒歩圏の優位性及び用途の多様性等により、一定の需要が認められる。中心となる土地の価格水準は、画地形状、立地条件等により差異はあるが、㎡当たり 1 5 ～ 2 0 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	店舗併用住宅、一般住宅及び共同住宅等が混在する都道沿いの近隣商業地域である。武蔵大和駅から徒歩圏内であるが、業務集積度は低い。投資採算性を反映した価格形成も認められるが、現実の取引市場において様々な利用目的及び選択指標を反映して成立した取引事例に基づく比準価格が、実証的で説得力が高いと判断した。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	東大和 5 - 2									
	公示価格	172,000 円 / ㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [98.4]	[98.0] 100	173,000				
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 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 170,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 物価上昇、海外情勢、米国関税措置等による先行き懸念はあるが、不動産市況は低金利等を背景に概ね堅調に推移している。						
	- 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〕 西武線の支線エリアであり、業務集積度は低く、利便性はやや劣る。地域要因に特段の変動はなく、概ね安定的に推移している。						
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕 基準容積率以外は近隣地域内ではほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通程度である。個別的要因に特段の変動はない。						
	標準地番号	-									
	公示価格		円 / ㎡								
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %								