

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
鑑定評価額	49,000,000 円		1㎡当たりの価格	212,000 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]	170,000 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					東大和市南街二丁目1番6					②地積 (㎡)		231		③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) (86,274)										
	台形 1:2.5		店舗兼住宅 RC3		店舗、病院等が混在する 路線沿いの近隣商業地域		北東11m都道、背面道		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 9.0 m、奥行 約 22.7 m、規模 231㎡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 1.1 m都道		交通施設 1.1km		東大和市駅北西方		法令 規制		近商 (86,274) 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 223,000 円/㎡																				
		収益還元法		収益価格 107,000 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、隣接の武蔵村山市・東村山市・小平市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横ばい傾向である。近隣主要価格帯は1㎡約20万円～23万円程度である。																						
(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・事務所を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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		東大和 -11		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 +2.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格		196,000 円/㎡		[100.9] 100		100 [100.0]		100 [93.1]		[100.0] 100		212,000											
(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) 対象基準地の等前年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討					③価格形成要因の変動状況					[一般的要因] 不動産取引市況は、住宅地を中心に堅調に推移している。商業地についても、需要は回復傾向にある。 [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、緩やかな上昇傾向にある。 [個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。													
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規																							
	前年標準価格 208,000 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 <input type="checkbox"/> 標準地																								
標準地番号																								
公示価格					円/㎡																			
②変動率					年間 +1.9 % 半年間 %																			