

|            |     |        |     |                 |
|------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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 |
| 東村山(都) - 1 | 東京都 | 多摩第 4  | 氏名  | 不動産鑑定士 飛田 崇 印   |

|       |              |           |               |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 37,700,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 207,000 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 2 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        | 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                                      |          |                                                                                                                                                                                                                  |                   |                    | 東村山市本町三丁目 2 0 番 8 4 外                            |                                                           | 地積 (㎡)                                                | 184 ( 2 )                                             | 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                                        |                                                 | 1 低専 (40,80) |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             | 1.2 : 1                                               | 住宅 W 2   |                                                                                                                                                                                                                  | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 |                    | 東4 m 市道                                          |                                                           | 水道、ガス、下水                                              | 東村山820 m                                              |                                                 | 高度(1種) (その他) |  |             |  |      |  |                     |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                    |          | 東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 50 m                                                                                                                                                                                      |                   | 標準的使用              |                                                  | 低層住宅地                                                     |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                             |          | 間口 約 12 m、奥行 約 14 m、規模 170 ㎡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                                                        |                                                       | 基準方位 北 4 m市道                                          |                                                 | 交通施設         |  | 東村山駅南東820 m |  | 法令規制 |  | 1 低専 (40,80) 高度(1種) |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                             |          | 特に地域要因を変動させる要因は認められないことから、当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。                                                                                                                                                              |                   |                    |                                                  |                                                           |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
| (3) 最有効使用の判定                |                                                       |          | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                            |                   |                    |                                                  |                                                           | (4) 対象基準地の個別的要因                                       |                                                       | 方位 +2.0                                         |              |  |             |  |      |  |                     |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                       |          | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                          |                   | 比準価格 207,000 円 / ㎡ |                                                  |                                                           |                                                       |                                                       | (4) 対象基準地の個別的要因                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             |                                                       |          | 収益還元法                                                                                                                                                                                                            |                   | 収益価格 89,600 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                   |                                                       |          | 同一需給圏は東村山市及び隣接市内の西武線各線沿線を中心とする圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、都心若しくは同一需給圏内に所在する工場、事業所等に勤務する一次取得者層が主体である。駅徒歩圏に存し利便性に優れ、居住環境も良好なことから需要は比較的堅調である。新築戸建住宅は画地の規模・形状・立地条件等により差異があるが、総額 3 , 5 0 0 万円程度が中心である。                      |                   |                    |                                                  |                                                           |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                       |          | 当地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で、自用での居住目的の取引が中心であり、居住の快適性や利便性が重視されることから、需要者の購入動機を反映した比準価格の説得力は高い。一方、収益物件の取得を目的とした需要者による取引は限定的であることから、収益価格の説得力は相対的に低い。以上より、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて、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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 内 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 +1.0 域 交通 -4.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 その他 0.0  |              |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             | 標準地番号 東村山 - 11                                        |          |                                                                                                                                                                                                                  |                   |                    |                                                  |                                                           |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             | 公示価格 184,000 円 / ㎡                                    |          | [100.0] 100                                                                                                                                                                                                      | 100               | 100                | [102.0] 100                                      | 206,000                                                   |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 東村山(都) - 6                                    |          | 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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 内 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 0.0 域 交通 +5.0 要 環境 +18.0 因 行政 +4.0 その他 0.0 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 262,000 円 / ㎡                              |          | [100.0] 100                                                                                                                                                                                                      | 100               | 100                | [102.0] 100                                      | 207,000                                                   |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             |                                                       |          |                                                                                                                                                                                                                  |                   |                    |                                                  |                                                           |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 207,000 円 / ㎡             |          |                                                                                                                                                                                                                  | 価格変動状況要因の         | 〈一般的要因〉            | 新型コロナウイルスの影響により、景気は依然として弱い状況にあるが、住宅地への影響は限定的である。 |                                                           |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             | - 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - |          |                                                                                                                                                                                                                  |                   |                    | 〈地域要因〉                                           | 地域要因に特段の変動はない。新型コロナウイルスにより停滞していた取引は回復しつつあり、地価は横這いで推移している。 |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                            |          |                                                                                                                                                                                                                  |                   |                    |                                                  | 〈個別的要因〉                                                   | 個別的要因に特段の変動はない。東側接面のため日照・通風等の快適性はやや優れる。               |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |
|                             | 変動率                                                   | 年間 0.0 % | 半年間 %                                                                                                                                                                                                            |                   |                    |                                                  |                                                           |                                                       |                                                       |                                                 |              |  |             |  |      |  |                     |  |