

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |                                                |                          |                                      |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------------|----------|-------------------------|----------|-------|--------|
| (1)<br>基準地                                             | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                            |                                                | 東村山市秋津町三丁目3 3 番 2 1      |                                      |                                                                      |                          | ②地積<br>(㎡) | 132                         | 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<br>処理施<br>設状況                                                    | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況      |            | 1 低専<br>(40, 80)<br>高度(1 種) |          |                         |          |       |        |
|                                                        | 1:1                                                                                                                                                                                                                          | 住宅<br>W 2                                      | 中小規模一般住宅が<br>建ち並ぶ住宅地域    | 南4. 5m私道                             | 水道<br>ガス<br>下水                                                       | 新秋津<br>1. 4km            |            | (その他)                       |          |                         |          |       |        |
| (2)<br>近隣<br>地域                                        | ①範囲                                                                                                                                                                                                                          | 東 120 m、西 70 m、南 45 m、北 40 m                   |                          |                                      | ②標準的使用                                                               |                          | 低層住宅地      |                             |          |                         |          |       |        |
|                                                        | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                   | 間口 約 12. 0 m、 奥行 約 11. 0 m、 規模 130 m程度、 形状 長方形 |                          |                                      |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
|                                                        | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                                       | 特記                                             | 特にない                     |                                      | 街<br>路                                                               | 基準方位<br>北4. 5 m私道        | 交通<br>施設   | 新秋津駅<br>南西方 1. 4km          | 法令       | 1 低専(40, 80)<br>高度(1 種) |          |       |        |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                              | 事項                                             |                          |                                      |                                                                      |                          |            |                             | 規制       |                         |          |       |        |
|                                                        | ⑤地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                               | 地域要因に格別の変化が認められないので、概ね現状のまま推移していくものと予測する。      |                          |                                      |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
| (3)最有効使用の判定                                            | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                          |                                      |                                                                      | (4)対象基準地の<br>個別的要因       | 方位 +5. 0   |                             |          |                         |          |       |        |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                      | 比準価格                                           |                          | 161, 000 円／㎡                         |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
|                                                        | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                        | 収益価格                                           |                          | 54, 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                                               | 同一需給圏は西武線各沿線及びＪＲ武蔵野線沿線の東村山市及び隣接市の標準住宅地域である。需要者の中心は圏内の一次取得者で、圏外からの転入はあまり多くない。当地域は「新秋津」駅からの利便性がやや劣るが、周辺地域においては物件の供給が多く一定の成約を確認できる。また、感染症による市場の不確実性は否めないが、住宅の購入マインドは堅調である。市場の中心価格帯は土地で総額2 0 0 0 万円程度、新築戸建て分譲で総額3 5 0 0 万円程度である。 |                                                |                          |                                      |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                 | 周辺にはアパート等の賃貸物件も散見されるが収益目的の取引は殆ど確認できず、居住の快適性、利便性を主眼とした自己居住用の一般住宅の売買が取引の中心である。よって、実際の市場での売買事例に基づく比準価格を採用し、収益価格は参考程度にとどめて、指定基準地等との検討も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。                                                                     |                                                |                          |                                      |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
| (8)<br>公示<br>価格<br>とした                                 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                                                     | ②時 点<br>修 正                                    | ③標準化<br>補正               | ④地域要<br>因の比<br>較                     | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                    | ⑥対象基準地<br>の標準価格<br>(円／㎡) | ⑦内<br>訳    | 標準化<br>補正                   | 街路       | 0. 0                    | 地域<br>要因 | 街路    | -1. 0  |
|                                                        | 標準地番号<br>東村山 - 6                                                                                                                                                                                                             |                                                |                          |                                      |                                                                      |                          |            | 交通                          | 0. 0     | 交通                      |          | +7. 0 |        |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地                                   | ① 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                                    | ②時 点<br>修 正                                    | ③標準化<br>補正               | ④地域要<br>因の比<br>較                     | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                    | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円／㎡) | ⑦内<br>訳    | 標準化<br>補正                   | 環境       | 0. 0                    | 地域<br>要因 | 環境    | +17. 0 |
|                                                        | 前年指定基準地の価格<br>192, 000 円／㎡                                                                                                                                                                                                   | $\frac{[ 100. 5 ]}{100}$                       | $\frac{100}{[ 101. 0 ]}$ | $\frac{100}{[ 123. 9 ]}$             | $\frac{[ 105. 0 ]}{100}$                                             | 162, 000                 |            | 行政                          | 0. 0     | 行政                      |          | 0. 0  |        |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地<br>の前<br>年<br>標準<br>価格<br>等<br>か | ① 1-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                                                                                                                                          | ②時 点<br>修 正                                    | ③標準化<br>補正               | ④地域要<br>因の比<br>較                     | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                                    | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円／㎡) | ⑦内<br>訳    | 標準化<br>補正                   | 行政       | 0. 0                    | 地域<br>要因 | その他   | 0. 0   |
|                                                        | 前年標準価格<br>160, 000 円／㎡                                                                                                                                                                                                       | $\frac{[ 101. 2 ]}{100}$                       | $\frac{100}{[ 101. 0 ]}$ | $\frac{100}{[ 107. 9 ]}$             | $\frac{[ 105. 0 ]}{100}$                                             | 162, 000                 |            | その他                         | 0. 0     |                         |          |       |        |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地<br>の前<br>年<br>標準<br>価格<br>等<br>か | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円／㎡                                                                                                       |                                                |                          | ③<br>変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の | [一般的要因] 東村山市の総人口、高齢化率は概ね横這い。住宅地の地価は需要が堅調のため、コロナ禍にも係らず緩やかながら強含み基調で推移。 |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
|                                                        | [地域要因] 地域要因に特筆すべき変動はないものの、価格の二極化が確認でき、住環境、利便性の良否により変動状況が異なっている。                                                                                                                                                              |                                                |                          |                                      |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
|                                                        | [個別的要因] 代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣の程度、及び競争力の程度に変動はない。                                                                                                                                                                            |                                                |                          |                                      |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地<br>の前<br>年<br>標準<br>価格<br>等<br>か | ②変動率                                                                                                                                                                                                                         | 年間 +0. 6 %                                     | 半年間 %                    |                                      |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |
|                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |                                                |                          |                                      |                                                                      |                          |            |                             |          |                         |          |       |        |