

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社エスエー不動産鑑定  |
| 東村山（都） -5 | 東京都 | 多摩第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 佐藤 耕一 印 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 19,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 162,000 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5日 | (6) 路線価 | [令和 3年 1月] | 130,000 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       |             |
| (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所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                         |                                                    | 東村山市青葉町三丁目2 4 番 3 3   |          |             |                 | ②地積 (㎡)                       | ( 119 )                      | 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 | 1 低専 (40, 80)<br>高度地区1種 (その他) |                              |          |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                       | 住宅<br>W2                                           | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域 | 南東5m市道   | 水道、ガス、下水    | 新秋津<br>1. 3km   |                               |                              |          |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                       | 東 40 m、西 10 m、南 20 m、北 20 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 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120㎡程度、形状 長方形            |                       |          |             |                 |                               |                              |          |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                    | 特記事項                                               | 特になし                  | 街路       | 基準方位 北5 m市道 | 交通施設            | 新秋津駅 南方 1. 3km                | 法令規制 1 低専 (40, 80)<br>高度地区1種 |          |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                | 戸建住宅地域として熟成しており、特段の変動要因もないことから、当分の間現状のまま推移すると予測する。 |                       |          |             |                 |                               |                              |          |
| (3) 最有効使用の判定                | 標準的使用と同じ低層住宅地                                                                                                                                                                                             |                                                    |                       |          |             | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位                            | +4. 0                        |          |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                   | 比準価格 162, 000 円／㎡                                  |                       |          |             |                 |                               |                              |          |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 44, 900 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、東村山市内及び隣接市内の西武線各線、ＪＲ武蔵野線の各駅利用の住宅地域である。主たる需要者は、都心への通勤者及び地域に地縁を有する住宅取得希望者で、一次取得者が中心である。当地域における住宅需要は比較的安定しているが、新型コロナウイルス感染症の影響でやや減退傾向にあり、地価は弱含みとなっている。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で3, 0 0 0 万円～3, 5 0 0 万円である。 |                                                    |                       |          |             |                 |                               |                              |          |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域で、不動産市場では自用目的の取引が中心で、収益性を追求する取引は極めて僅少である。従って、土地価格は、主として居住性に着目して形成されており、収益性が価格形成に及ぼす影響は極めて僅少である。よって、実証的な比準価格を採用し、指定基準地及び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) 公示価格とした   | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>東村山 -17                         |  | 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<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正<br>街路交通 0.0<br>地域交通 0.0<br>環境環境 0.0<br>画地+2.0<br>行政行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路交通 -1.0<br>地域交通 -1.0<br>環境環境 0.0<br>行政行政 0.0<br>その他 0.0 |
|               | 公示価格<br>156,000 円/㎡                                                                                                  |  | [ 100.0 ]<br>100   | 100<br>[ 102.0 ]                                                    | 100<br>[ 98.0 ]  | [ 104.0 ]<br>100 | 162,000              |                                                                                   |                                                           |
| (9) 指定基準地の検討  | ① 指定基準地番号<br>東村山（都） -3                                                                                               |  | 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<br>(円/㎡) | ⑦内訳<br>標準化補正<br>街路交通 0.0<br>地域交通 0.0<br>環境環境 0.0<br>画地+4.0<br>行政行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路交通 -1.0<br>地域交通 0.0<br>環境環境 +4.0<br>行政行政 0.0<br>その他 0.0 |
|               | 前年指定基準地の価格<br>167,000 円/㎡                                                                                            |  | [ 100.0 ]<br>100   | 100<br>[ 104.0 ]                                                    | 100<br>[ 103.0 ] | [ 104.0 ]<br>100 | 162,000              |                                                                                   |                                                           |
| (10) 対象基準地の検討 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 163,000 円/㎡              |  | ③価格変動状況<br>価格形成要因の | [ 一般的要因 ] 国内経済は、新型コロナウイルス感染症の終息が見通せず、厳しい状態にあり、地価にも全体としてマイナスに作用している。 |                  |                  |                      |                                                                                   |                                                           |
|               | 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<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/㎡ |  |                    | [ 地域要因 ] 既存の住宅地域で、特段の変動要因はないが、一般的要因の影響を受け地価はやや弱含みで推移している。           |                  |                  |                      |                                                                                   |                                                           |
|               | ②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %                                                                                                 |  |                    | [ 個別的要因 ] 特段の変動要因はない。地域の標準的な画地で、市場競争力は普通である。                        |                  |                  |                      |                                                                                   |                                                           |