

| 1 基本的事項    |                 |          |                |        |            |             |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|------------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和 4 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 4 年 7 月 5 日 | (6)路線価 | [ 令和 4年1月] | 165,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 29 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      |          |                |        |            |             |

|                                            |                                                                                                                                                                               |                                   |                         |                                             |                   |                                                                |                                                |                                                                      |                                                                     |  |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--|
| (1)<br>基準地                                 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等<br>東大和市上北台三丁目459番3                                                                                                                                          |                                   |                         |                                             |                   | ②地積<br>(㎡)                                                     | 196<br>( )                                     | 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 住居<br>(60,200)<br>準防<br>高度(2種最高31m)<br>(その他)                      |  |
|                                            | 1:1                                                                                                                                                                           | 住宅<br>L S 2                       | 一般住宅、店舗等が混在する都道沿いの住宅地域  | 東22 m<br>都道                                 | 水道、<br>下水         | 桜街道130 m                                                       |                                                |                                                                      | (70,200)                                                            |  |
| (2)<br>近隣地域                                | ①範囲                                                                                                                                                                           | 東 30m、西 70m、南 70m、北 70m           |                         |                                             |                   |                                                                | ②標準的使用                                         | 3 階建共同住宅地                                                            |                                                                     |  |
|                                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                    |                                   | 間口 約 14 m、奥行き 約 14 m、規模 |                                             | 200 ㎡程度、形状        |                                                                | 正方形                                            |                                                                      |                                                                     |  |
|                                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                        | 特記事項                              | 特記すべき事項はない。             | 街路                                          | 2.2m都道            | 交通施設                                                           | 桜街道駅<br>北方<br>130 m                            | 法令<br>規制                                                             | 1 住居<br>(70,200)<br>高度(2種最高31m)                                     |  |
|                                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                    | 駅周辺の芋窪街道沿道地域を中心として、業務地化が漸次進行中である。 |                         |                                             |                   |                                                                |                                                |                                                                      |                                                                     |  |
| (3) 最も有効使用の判定                              | 3 階建共同住宅地                                                                                                                                                                     |                                   |                         |                                             |                   | (4) 対象基準地の個別的要因                                                | ない                                             |                                                                      |                                                                     |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用                             | 取引事例比較法                                                                                                                                                                       | 比準価格                              |                         |                                             | 216,000 円/㎡       |                                                                |                                                |                                                                      |                                                                     |  |
|                                            | 収益還元法                                                                                                                                                                         | 収益価格                              |                         |                                             | 139,000 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及び隣接市の住宅地。需要者は、同市居住者を中心として、東京郊外の利便性並びに快適性を求める一次取得者層が主体。東京郊外の住宅地として一定の需要はある。地価は、前年に引き続き横這い乃至微減傾向にある。新築一戸建住宅の場合、2,500万円～3,500万円程度(土地100㎡程度、建物80～85㎡程度)が需要の中心的な価格帯である。 |                                   |                         |                                             |                   |                                                                |                                                |                                                                      |                                                                     |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                | 戸建住宅地においては、需要者は収益性より居住環境の快適性を重視する傾向にあることから、収益価格が比準価格より低位となったものと思われる。以上により、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格との開差を検証し、周辺の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<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた           | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>東大和                                                                                                                                                  | ②時点<br>修正                         | ③標準化<br>補正              | ④地域要<br>因の比<br>較                            | ⑤個別的要<br>因の比<br>較 | ⑥対象基準<br>地の規<br>準価格<br>(円/㎡)                                   | ⑦内<br>訳                                        | 標準<br>街路<br>0.0                                                      | 地<br>街路<br>-2.0                                                     |  |
|                                            | 公示価格<br>186,000 円/㎡                                                                                                                                                           | [101.0]<br>100                    | 100<br>[100.0]          | 100<br>[ 89.5]                              | [100.0]<br>100    | 210,000                                                        |                                                | 標準<br>交通<br>0.0<br>環境<br>0.0<br>画地<br>0.0<br>行政<br>0.0<br>その他<br>0.0 | 域<br>交通<br>-13.0<br>要<br>環境<br>+5.0<br>因<br>行政<br>0.0<br>その他<br>0.0 |  |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討             | 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個別的要<br>因の比<br>較 | ⑥対象基準<br>地の比<br>準価格<br>(円/㎡)                                   | ⑦内<br>訳                                        | 標準<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                              | 地<br>街路<br>交通<br>要<br>環境<br>因<br>行政<br>その他                          |  |
|                                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                             | [ ]<br>100                        | 100<br>[ ]              | 100<br>[ ]                                  | [ ]<br>100        |                                                                |                                                |                                                                      |                                                                     |  |
| (10) 対年<br>象標<br>の基<br>準価<br>格の<br>等<br>前か | ①-1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>208,000 円/㎡                                                                                                                              |                                   |                         | ③ 価<br>格<br>変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の | (一般的<br>要因)       | 新型コロナウイルス感染症の厳しい状況が緩和される中、景気を持ち直しの動きがみられるが、ウクライナ情勢等による不透明感に留意。 |                                                |                                                                      |                                                                     |  |
|                                            | 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>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡                                                                                                      |                                   |                         |                                             |                   | (地域<br>要因)                                                     | 芋窪街道の対向の沿道地域では業務地化が進行中であり、当地域においてもその影響を受けつつある。 |                                                                      |                                                                     |  |
|                                            | ②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %                                                                                                                                                          |                                   |                         |                                             |                   |                                                                | (個別的<br>要因)                                    | 画地の位置及び形状等は標準的であり、特に変化はない。                                           |                                                                     |  |