

|          |     |        |     |                |
|----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号    | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社東京不動産経済研究所 |
| 東大和(都)ー7 | 東京都 | 多摩第4   | 氏名  | 不動産鑑定士 江蔵 龍    |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 23,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 137,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 110,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和4年6月30日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        |                             |                  |
| (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    |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                | 東大和市蔵敷二丁目3 6 1 番5                                                    |                   |                 | ②地積 (㎡) | 168                               | 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 |         | 2 中専 (60,200) 準防高度(2種最高17m) (その他) |                 |                                  |
|                                                                | 1 : 1.5              | 住宅 W 2                                                                                                                                                                                                         |                                                                              | 一般住宅のほかに店舗等も見られる住宅地域 |                | 北9 m 都道                                                              | 水道、ガス、下水          | 上北台1.2 km       |         | (70,200)                          |                 |                                  |
| (2) 近隣地域                                                       | ①範囲                  |                                                                                                                                                                                                                | 東 20 m、西 110 m、南 20 m、北 30 m                                                 |                      |                |                                                                      |                   | ②標準の使用          |         | 低層住宅地                             |                 |                                  |
|                                                                | ③標準的画地の形状等           |                                                                                                                                                                                                                | 間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形                                        |                      |                |                                                                      |                   |                 |         |                                   |                 |                                  |
|                                                                | ④地域的特性               |                                                                                                                                                                                                                | 特記事項                                                                         |                      | 特記すべき事項はない。    |                                                                      | 街路 9m都道           |                 | 交通施設    |                                   | 上北台駅 北東方 1.2 km | 法令規制 2 中専 (70,200) 準防高度(2種最高17m) |
|                                                                | ⑤地域要因の将来予測           |                                                                                                                                                                                                                | 当面は、現状程度の利用状況で大きな変化はなく推移していくものと予測する。所得水準が伸び悩んでおり地価は横ばい又は若干の上昇傾向で推移するものと予測する。 |                      |                |                                                                      |                   |                 |         |                                   |                 |                                  |
| (3) 最有効使用の判定                                                   |                      | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                          |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   | (4) 対象基準地の個別的要因 |         | 方位 0.0                            |                 |                                  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用                                                 |                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                        |                                                                              | 比準価格 140,000 円/㎡     |                |                                                                      |                   |                 |         |                                   |                 |                                  |
|                                                                |                      | 収益還元法                                                                                                                                                                                                          |                                                                              | 収益価格 61,000 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                                                      |                      | 同一需給圏の範囲は、東大和市及び隣接市の西武各線、多摩都市モノレール沿線の住宅地域である。需要者は同一需給圏内の一次取得者層が中心である。当地域は都道沿いで、一部で低層店舗及び共同住宅が混在している。新型コロナウイルス感染症流行の影響により取引は停滞傾向にある。取引の中心となる価格帯は、土地は坪当たり 4 5 万円～5 0 万円、新築の戸建住宅は、総額 3 , 0 0 0 万円台前半である。          |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 |         |                                   |                 |                                  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                    |                      | 青梅街道沿道地域は、一部にファミリーレストランが見られる程度で業務集積度は低い。収益価格は、賃貸に供された共同住宅では土地価格に見合う水準の賃料を徴収していないため、比準価格より低く求められた。比準価格は、現実の市場において成立した取引事例が採用されており、相対的信頼性が高いものと考えられる。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考に、周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 |         |                                   |                 |                                  |
| (8) 公規価示標準価と格しをた                                               | ①□代表標準地 ■標準地         |                                                                                                                                                                                                                | 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             | 標準街路    | 0.0                               | 地域街路            | -4.0                             |
|                                                                | 標準地番号 東大和 - 15       |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 | 標準交通    | 0.0                               | 地域交通            | 0.0                              |
| (9) 指か定ら基の準検地討                                                 | 公示価格 129,000 円/㎡     |                                                                                                                                                                                                                | [100.0]<br>100                                                               | 100<br>[104.0]       | 100<br>[ 90.3] | [100.0]<br>100                                                       | 137,000           |                 | 標準環境    | 0.0                               | 要因環境            | -2.0                             |
|                                                                |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 | 補画地     | +4.0                              | 因行政             | -4.0                             |
|                                                                |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 | 正行政     | 0.0                               | その他             | 0.0                              |
|                                                                |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 | その他     | 0.0                               |                 |                                  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か                                        | ①指定基準地番号 東大和 (都) - 9 |                                                                                                                                                                                                                | 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             | 標準街路    | 0.0                               | 地域街路            | -5.0                             |
|                                                                |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 | 標準交通    | 0.0                               | 地域交通            | +2.0                             |
|                                                                |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 | 標準環境    | 0.0                               | 要因環境            | +57.0                            |
|                                                                |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 | 補画地     | +4.0                              | 因行政             | -3.0                             |
|                                                                |                      | 前年指定基準地の価格 209,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         |                                                                              | [100.5]<br>100       | 100<br>[104.0] | 100<br>[147.6]                                                       | 100               | 137,000         | 正行政     | 0.0                               | その他             | 0.0                              |
|                                                                |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                |                                                                      |                   |                 | その他     | 0.0                               |                 |                                  |
| ①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 137,000 円/㎡                        |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      | ③ 価格変動形成要因     | 〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症流行の影響はあるが、金融緩和が継続中で東大和市においては、地価は横ばい又は若干の上昇傾向にある。 |                   |                 |         |                                   |                 |                                  |
| ①ー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 公示価格 円/㎡ |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                | 〔地域要因〕 最寄駅から遠方に位置する住宅地域であり、一般的要因の影響により地価は横ばい傾向で推移している。               |                   |                 |         |                                   |                 |                                  |
| ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                            |                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                              |                      |                | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。また、代替・競争関係にある他の不動産と比較した競争力の程度は普通である。             |                   |                 |         |                                   |                 |                                  |