

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

鑑定評価額	38,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	209,000 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]	165,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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					

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) 高度(1種)		
	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			(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 特記すべき事項はない。		街 基準方位 北 4 m市道		交通	東村山駅南東820 m			法令	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
			事項		路		施設				規制			
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 209,000 円 / ㎡										
		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 ~ 4 , 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 +1.0				
	標準地番号 東村山 - 11								準 交通 0.0	域 交通 -4.0				
		公示価格 185,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [91.1]	[102.0] 100	208,000	化 環境 0.0	要 環境 -6.0				
									補 画地 0.0	因 行政 0.0				
									正 行政 0.0	その他 0.0				
									その他 0.0					
(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 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0				
									準 交通 0.0	域 交通 +5.0				
									化 環境 0.0	要 環境 +18.0				
		前年指定基準地の価格 262,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [128.9]	[102.0] 100	210,000	補 画地 0.0	因 行政 +4.0				
									正 行政 0.0	その他 0.0				
									その他 0.0					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 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 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症、円安等の影響により、経済情勢は依然として不透明な状況にあるが、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				〔地域要因〕 地域要因に特段の変動はない。住宅地に対する需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 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等の快適性はやや優れる。									
	変動率				年間 +1.0 %	半年間 %								