

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡総合鑑定
東村山(都) - 2	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 松岡 利喜雄
鑑定評価額	22,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	197,000 円 / m ²

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]	155,000 円 / m ²
(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		東村山市恩多町三丁目 4 0 番 2 2				地積 (㎡)	(113)	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) (その他)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		北5 m 市道	水道、ガス、下水	久米川 920 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 35 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 12 m、規模		108 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 5 m市道		交通施設	久米川駅 北東方920 m		法令 1 低専 (40, 80) 高度(1種) 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は認められず、今後も現状のまま一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域として推移するものと予測される。地価は横ばいからやや上昇傾向で推移するものと見込まれる。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 197,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 86,000 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、東村山市内の西武線各線沿線の住宅地域である。主な需要者は、地縁的な選好性を有する同一需給圏内の居住者で、一次取得者層が中心となっている。最寄り駅から徒歩圏にあり需給関係は比較的安定しているため、地価は横ばいからやや上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は 2 , 0 0 0 万円 ~ 2 , 5 0 0 万円、新築戸建住宅では 3 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 0 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺はアパート等の収益物件も見られるが、地主による土地の有効活用という側面が強く、収益性を中心に土地価格が形成されているとはいえない。一方、比準価格は自用の居住目的で取引される市場の特性に合致しており、市場における実証的な価格として説得力が高いといえる。そこで、本件においては実証性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめて、指定基準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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0		
	標準地番号 東村山 - 18								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	公示価格 171,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [104.0]	100 [84.3]	[100.0] 100	196,000		化 環境 0.0	要 環境 -14.0		
(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	補 画地 +4.0	因 行政 0.0		
	前年指定基準地の価格 262,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [135.3]	[100.0] 100	196,000		正 行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対年々象標の基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 195,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響で在宅勤務が増加し、住宅への関心の高まりから、住宅地の地価は回復傾向にある。						
	- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域として成熟しており、地域の地価水準も横ばいからやや上昇基調で推移している。					
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %						〈個別的要因〉	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特段認められない。				