

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]	135,000 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					

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		東村山市久米川町二丁目9番17				②地積 (㎡)	142 ()	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) 高度(1種) (その他)		
	1:1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南西4 m 私道	水道、 ガス、 下水	東村山1.5 km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 50m、南 20m、北 50m					②標準的使用 低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 13 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4m私道	交通施設	東村山駅 北東方1.5 km	法令 1低専 (40,80) 高度(1種) 規制	
	⑤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ぶ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) 最も有効使用の判定	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		169,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		76,100 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及びJR武蔵野線沿線の住宅地域である。需要者は当圏内の一次取得者が中心で、他の圏域からの転入者は少ない。東京郊外の住宅地として一定の需要があるため、地価は横ばいからやや上昇傾向で推移している。土地価格は2,000万円～2,500万円、新築戸建物件では3,500万円～4,000万円が市場での需要の中心となる価格帯である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建一般住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等の収益物件は散見される程度であることから、不動産の賃貸収入を目的とした取引は稀であり、自用目的の取引を中心に価格形成がなされているといえる。したがって、収益価格は理論的ではあるものの、実証性を有する比準価格と比較して説得力が劣ることから、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 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東村山	②時点 修正 — 10	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0 化 交通 0.0 域 交通 +2.0 補 環境 0.0 要 環境 +5.0 正 画地 +5.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 183,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [105.0]	100 [108.2]	[104.0] 100	169,000		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 東村山(都)	②時点 修正 — 7	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 +1.0 補 環境 0.0 要 環境 +2.0 正 画地 +1.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 166,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [101.0]	100 [103.0]	[104.0] 100	168,000		
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 167,000 円/㎡		③価 格 形 成 状 況 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。			
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡			〔地域 要因〕	最寄り駅から距離のある住宅地域であるが、一般的要因の影響を受けて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。			
	②変動率	年間 +1.2 % 半年間 %		〔個別の 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。			