

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		東村山市青葉町三丁目2 4 番 3 3					②地積 (㎡)		(119)		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)		高度地区1種 (その他)		
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東5m市道		水道、ガス、下水	新秋津 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 10m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 120㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位 北 5 m	交通施設	新秋津駅 南方 1.3km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度地区1種		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅地域として熟成しており、特段の変動要因もないことから、当分の間現状のまま推移すると予測する。										
(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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		基準価格		163,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格		44,800 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、東村山市内及び隣接市内の西武線各線、J R 武蔵野線の各駅利用の住宅地域である。主たる需要者は、都心等への通勤者及び地域に地縁を有する住宅取得希望者で、一次取得者が中心である。当地域における住宅需要は比較的安定しており、在宅ワークの広がりから戸建住宅を取得する動きもみられ、地価は強含みとなっている。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で3, 0 0 0万円～3, 5 0 0万円である。												
(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、戸建住宅を中心とした住宅地域で、不動産市場では自用目的の取引が中心で、収益性を追求する取引は極めて僅少である。従って、土地価格は、主として居住性等に着目して形成されており、収益性が価格形成に及ぼす影響は極めて僅少である。よって、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 規程による公示価格	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	標準地番号 東村山 -17								交通 0.0	交通 -1.0			
	公示価格		[100.6]	100	100	[104.0]		環境 0.0	環境 0.0				
	157,000 円／㎡		100	[102.0]	[98.0]	100	164,000	画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0			
								その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号		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対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	東村山 (都) -7								交通 0.0	交通 -1.0			
	前年指定基準地の価格		[101.2]	100	100	[104.0]		環境 0.0	環境 +8.0				
	166,000 円／㎡		100	[101.0]	[105.9]	100	163,000	画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0			
								その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国内経済は物価が上昇するなど不透明な状態であるが、感染症の影響は低減し、不動産の需要は回復傾向にある。 [地域要因] 既成の住宅地域で、特段の変動要因はないが、一般的要因の影響を受け地価はやや強含みで推移している。 [個別的要因] 特段の変動要因はない。地域の標準的な画地で、市場競争力は普通である。								
	■継続 ☐ 新規												
	前年標準価格 162,000 円／㎡												
	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／㎡												
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %										