

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 6 日提出
東村山(都) - 7 宅地-1

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) - 7	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 利喜雄 印
鑑定評価額	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	166,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		東村山市恩多町五丁目 3 番 4 1					地積 (㎡)	103 ()	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)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い住宅地域		北西4 m 道路	水道、ガス、下水	久米川1.4 km		高度(1種) (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 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 8 m、		奥行 約 12.5 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない		街 基準方位 北 4 m道路		交通施設	久米川駅 北東方1.4 km		法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制	
	地域要因の将来予測		地域要因に格別の変化は認められず、今後も現状のまま中小規模の一般住宅を中心とした住宅地域として推移するものと予測される。地価は概ね横ばい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		+1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 166,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 / 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。需要者は、都心若しくは同一需給圏内に所在する企業や事業所に勤務する一次取得者層が中心となっている。最寄駅からやや距離があるものの、地価の値頃感や各種政策効果の影響を受けて、地価は概ね横ばいで推移している。需要の中心となる価格帯は、新築の戸建分譲で 3 , 0 0 0 万円 ~ 3 , 5 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	対象基準地の典型的な市場参加者は、自用の一般住宅として利用する個人であり、彼らの関心は収益性よりも居住の快適性、利便性にある。一方、近隣地域内にアパート等の収益物件はほとんど見られず、事業収支の観点から共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は適用しなかった。以上より、信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	□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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 東村山 - 18						準 交通 0.0		域 交通 +1.0		
	公示価格 170,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[101.0]	化 環境 0.0		要 環境 -1.0		
			100	[104.0]	[100.0]	100	補 画地 +4.0		因 行政 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 東村山(都) - 3		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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 167,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[101.0]	準 交通 0.0		域 交通 -1.0		
			100	[104.0]	[98.0]	100	化 環境 0.0		要 環境 -1.0		
							補 画地 +4.0		因 行政 0.0		
(10) 対年ら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 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動形成要因の	(一般的) 要因	住宅地の地価は今のところ横ばい傾向にあるといえるが、今後の新型コロナウイルス感染症の影響について注視する必要がある。				
						(地 域) 要因	戸建住宅地域としての住環境を維持しており住宅需要は底堅いが、今後は一般的要因の影響を受ける可能性がある。				
						(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。				
	変動率 年間 % 半年間 %										