

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		東村山市野口町二丁目2番47					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)					
	2:1	住宅 W2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	北4.5m私道		水道、ガス、下水	東村山 1.2km							
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100m、南 50 m、北 50 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 15.0 m、奥行 約 8.0 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 4.5m私道	交通施設	東村山駅 西方 1.2km		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		駅から比較的近い低層住宅地域として熟成しており、地域要因の変動を促す要因は見当たらない。当面の間、現状ののまま推移していくものと考えられる。											
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 180,000 円／㎡											
	収益還元法		収益価格 72,700 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、西武新宿線、西武多摩湖線沿線等の住宅地域である。中心となる需要者は、都心への通勤者及び地元周辺在住者等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。当地域での戸建住宅の価格水準は、旺盛なマイホーム需要と適度な供給とで安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、敷地120㎡程度の新築建売住宅で3000万円台前半と見られる。												
(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、共同住宅が散見されるものの、戸建住宅が中心の住宅地域である。市場で中心となるのは自用目的の取引で、居住の快適性、利便性等に着目して価格が形成される傾向にある。一方、収益性を追求する需要はほぼ皆無で、収益性が価格に及ぼす影響はかなり限定的である。よって、市場で生じた実際の事例から導かれた比準価格を標準に、収益価格は参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	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 -4								交通	0.0	環境	+3.0	行政	0.0
公示価格 184,000 円／㎡		[100.5]	100	100	[100.0]	180,000	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
		100	[100.0]	[103.0]	100		その他	0.0						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 東村山 (都) -6		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
									交通	0.0	環境	+8.0	行政	+33.0
前年指定基準地の価格 262,000 円／㎡		[101.1]	100	100	[100.0]	181,000	画地	0.0	行政	+3.0	その他	0.0		
		100	[100.0]	[146.5]	100		その他	0.0						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③価格変動要因	[一般的] 新型コロナウイルス感染症の流行が収束の兆しを見せ、通常の経済活動を取り戻しつつある。住宅地需要は依然として旺盛である。										
	前年標準価格 178,000 円／㎡			[地域] 熟成した戸建住宅地域で、市内でも標準的な住宅地域である。										
	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			[個別的] 地域の標準的な画地で、特段の変動はない。市場競争力は普通である。										
標準地番号 公示価格 円／㎡														
②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %														