

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定士事務所
東村山（都） -10	東京都	東京都多摩第4	氏名	不動産鑑定士 岡田章義
鑑定評価額	30,400,000 円		1㎡当たりの価格	178,000 円／㎡

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]	140,000 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
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		東村山市富士見町三丁目8番47				②地積 (㎡)	171 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	八坂 1.3km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 100 m、南 100 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 12.0 m、奥行き 約 14.0 m、規模 170 ㎡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 5 m市道	交通施設	八坂駅 北西 1.3km	法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)		
	⑤地域要因の将来予測	地域の発展または衰退を促す要因は特に認められず、当面は現状を維持して推移するものと予測される。									
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 178,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 67,600 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等を主とする西武線各線沿線を中心とする圏域に存する住宅地域である。主たる需要者は、都心への通勤者及び周辺地域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。当地域における住宅需給は概ね均衡が取れている。需要の中心となる価格帯は新築戸建住宅で3500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の市場において成立した取引事例を価格判定の基礎としており、実証的で規範性が高い。収益価格は、収益性に着目して求めた理論的な価格であるが、想定要素を含みや流動的な側面を有する。よって、居住の快適性、利便性に着目した取引事例により求められた比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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 0.0
	標準地番号 東村山 - 2							交通 0.0	交通 +10.0		
(9) 指定からの検討	公示価格 214,000 円／㎡	[100.5] / 100	100 / [100]	100 / [127.0]	[105.0] / 100	178,000	⑦内訳	環境 0.0	環境 +11.0		
								画地 0.0	行政 +4.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	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	交通 +7.0		
	前年指定基準地の価格 262,000 円／㎡	[101.1] / 100	100 / [100]	100 / [156.0]	[105.0] / 100	178,000		環境 0.0	環境 +43.0		
								画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③価格変動要因		[一般的要因] 感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。						
	前年標準価格 176,000 円／㎡				[地域要因] 既成の住宅地域で、特段の変動要因はない。						
	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				[個別的要因] 標準的な画地であり、代替、競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度について、特段の変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	②変動率	年間 +1.1 %	半年間 %								