

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） - 12	東京都	東京都多摩第4	氏名	不動産鑑定士 岡田章義 印

鑑定評価額	26,000,000 円	1㎡当たりの価格	248,000 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]	200,000 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	
(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		東村山市萩山町一丁目24番2				②地積 (㎡)	105	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)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 11.0 m、規模		110 ㎡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 5.5 m市道	交通施設	小平駅南西 430m	法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1種)				
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		248,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		93,400 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、東村山市及びその隣接市内の西武線沿線の普通住宅地域である。需要者は、同一需給圏内に居住し東京都心へ通勤する一次取得者層又は買い替え層が中心である。最寄駅から徒歩圏内に位置する閑静な住宅地域であることから底堅い需要が見込まれる。需要の中心価格帯は、土地 1 0 0 ㎡前後の新築建売住宅で 4, 0 0 0 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	東村山 - 20		[100] / 100	100 [102.0]	100 [89.1]	[102.0] / 100	248,000		交通 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格	262,000 円/㎡	[100] / 100	100 [100]	100 [108.0]	[102.0] / 100	247,000		交通 0.0	環境 +6.0	行政 +4.0	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] 景気は、コロナウイルス対策のワクチン接種等により、持ち直しが期待されるが、感染の動向等が経済に与える影響に注意が必要である。							
	前年標準価格		248,000 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		標準地番号		-		[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。					
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%								