

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 2 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	210,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		西東京市谷戸町三丁目 2 8 7 7 番 3 3 「谷戸町 3 - 4 - 1 4」				地積 (㎡)		132 ()		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		小規模一般住宅が建ち並び住宅地域		東4 m 私道		水道、 ガス、 下水		ひばりヶ丘1.2 km		高度(1種) (その他)
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 4 m 私道		交通施設 1.2 km		ひばりヶ丘駅 南東方		法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制	
	地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並び低層住宅地として成熟しており、今後も当分の間現状のまま推移するものと予測する。コロナ禍により先行き不透明感から需要量は予測出来ない。									
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 262,000 円 / ㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+2.0
		収益還元法		収益価格 109,000 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		同一需給圏は西東京市及び近隣市の西武線の各駅からやや距離のあるバス利用の住宅地域である。需要者は、都心への通勤者世帯の西東京市及び近隣市に自己居住目的の個人が中心である。駅から距離があるものの、昨今道路整備や大型商業施設が出来るなど利便性は増しつつありコロナ禍において先行き不透明でありながら需要は堅調である。取引の中心となる価格帯は、小規模住宅の場合で新築戸建て住宅が 4 0 0 0 万円程度、土地のみで 2 5 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		最寄駅からやや距離のある戸建住宅主体の地域であるが、賃貸中の共同住宅も散見される。但し、主として地主の資産活用目的のもので収益性は低く、専ら自己使用のため居住性に重点を置いて取引がなされる地域である。そして比準価格は比較の対象としてふさわしい複数の事例を採用し求めており、信頼性が高い。よって、指定基準地との検討を踏まえ比準価格を採用して、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 西東京 - 4		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 -3.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 242,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [94.1]	[102.0] 100	260,000		260,000			
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号 西東京(都) - 4		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 239,000 円 / ㎡		[99.6] 100	100 [102.0]	100 [91.2]	[102.0] 100	261,000		261,000			
(10) 対年 象標 の基 準換 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 262,000 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 状 況 要 因 の	(一般的 要因) 低金利、住宅取得支援政策等により、近年堅調な不動産市況であり、コロナ禍による先行き不透明感ながら需要は堅調である。 (地域 要因) 駅からやや遠い既存住宅地域であり、住環境・利便性共に良好で、需要は概ね良好である。田無・ひばりヶ丘駅を結ぶバス便は多い。 (個別的 要因) 変動は特に見られない。							