

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	株式会社松本
西東京（都） - 3	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 松本 敦彦

鑑定評価額	67,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	305,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	240,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	西東京市南町四丁目 8 8 3 番 2 7 「南町 4 - 1 4 - 1 3」				地積 (m ²)	220	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 (50,100) 準防高度 (1種) (その他) (60,100)		
	1.5 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	西 4 m 私道	水道、ガス、下水	田無 600 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 16.5 m、			規模	200 m ² 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	標準方位 北 4 m 私道	交通施設	田無駅 南方 600 m	法令 1 低専 (60,100) 準防高度 (1種)	
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ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。コロナ禍による先行き不透明感も一段落し需要は堅調である。							
(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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	305,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	129,000 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(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徒歩圏の住宅地域である。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。駅徒歩圏で利便性が高い上、昨今道路整備が進み利便性は増しつつあり、コロナ禍による先行き不透明感も一段落し、需要は堅調である。取引の中心となる価格帯は、1 0 0 m ² 程度の新築戸建て住宅が 4 0 0 0 万円台後半、土地のみで 3 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	最寄駅から徒歩圏の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り収益価格の規範性は低い。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、収益価格は参考に留め、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	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 / m ²)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -2.0
	標準地番号 西東京 - 2							準 交通 0.0	域 交通 +1.0
	公示価格 318,000 円 / m ²	[100.5] 100	100 [104.0]	100 [102.9]	[102.0] 100	305,000	化 環境 0.0	要 環境 +4.0	
							補 画地 +4.0	因 行政 0.0	
							正 行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 / m ²)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0
	西東京（都） - 2							準 交通 0.0	域 交通 +1.0
	前年指定基準地の価格 362,000 円 / m ²	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [119.6]	[102.0] 100	305,000	化 環境 0.0	要 環境 +15.0	
							補 画地 +2.0	因 行政 +3.0	
							正 行政 0.0	その他 0.0	
							その他 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 302,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	低金利、住宅取得支援政策により不動産市場は底堅く、景気回復政策を受けて不動産需要、地価は若干の上昇基調にある。			
	- 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 / m ²					〔地域要因〕	駅から徒歩圏内の、既成の戸建住宅を主とする住宅地域であり、成熟した住環境を保持しており、特段の地域変動はない。		
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕		変動は特に見られない。		