

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市評価コンサルタント
西東京(都) - 4	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史 印

鑑定評価額	35,500,000 円	1㎡当たりの価格	238,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	190,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 21 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					

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		西東京市泉町四丁目2 2 3 7 番 4 「泉町 4－5－3」				②地積 (㎡)	(161 12)	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)		
	1.2：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域	西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	ひばりヶ丘1.5 km	高度(1種) (その他)		
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5 m、奥行 約 12 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位 北、4 5 m市道	交通施設 ひばりヶ丘駅南東方 1.5 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	⑤地域要因の将来予測	当面大きな変化はないが、分割可能な規模の画地については漸次細分化が進むものと予測される。							
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 238,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 102,000 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	同一需給圏の範囲は西東京市内の西武線沿線の普通住宅地域である。需要者の中心は、西東京市及び隣接市区に居住する一時取得者等である。交通接近条件が劣り、市内では価格水準が低位の地域であるため旺盛な需要は見込めないが、周辺では農地や未利用地を区画割りした宅地供給が見られ、地価は横ばい若しくは若干の下落傾向にある。土地は1 2 0 ㎡程度で3, 0 0 0 万円弱、新築戸建は4, 0 0 0 万円台半ばである。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはアパートも見られるが、遊休地の有効利用を目的とするもので、土地需要は個人による自用目的のものが中心であり、収益性よりも周辺での取引価格が価格決定の主要な指標とされている。よって、収益価格は参考に留め、市場の動向を反映した実証的な比準価格を採用し、同一地点である代表標準地との変動率、他の基準地との価格水準等のバランスを考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格値と格しをた	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 西東京 - 20	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 238,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	238,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 239,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍により景気はなお厳しい状況にあり、西東京市の人口は微増であるが、生産年齢者数の減少及び高齢化は進行している。				
	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 標準地番号 西東京 - 20 公示価格 238,000 円/㎡				〔地域要因〕 ひばりヶ丘駅から距離のある住宅地域で、地域要因に大きな変化はない。地価は昨年はやや下落、今年に入ると横ばい傾向にある。				
	②変動率	年間 -0.4 %	半年間 0.0 %		〔個別的要因〕 西道路で居住の快適性は標準であるが、それによる市場性の競争力に特に変化はない。				