

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所	
西東京(都)-5	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士	中田 文央
鑑定評価額	33,900,000 円		1㎡当たりの価格	300,000 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4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	230,000 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					

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	西東京市向台町四丁目1231番48「向台町4-13-40」				地積(㎡)	113	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)高度(1種)								
	1:1.5	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西5m市道	水道、ガス、下水	田無1.1km	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西30m、南90m、北50m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約8.0m、奥行約14.0m、規模112㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	田無駅南西方1.1km	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)						
	地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、当該地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。													
(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	+4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	300,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	118,000 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周辺都市のうち西武新宿線及び西武池袋線沿線の住宅地域である。需要者の中心は同圏域に居住し、都心方面に通勤する一次取得者で、一部23区内の居住者等による購入も認められる。良好な住環境を維持し値頃感から需要は堅調に推移し、新規供給も限られており価格水準は緩やかに上昇傾向にある。市場の中心価格帯は土地は100~150㎡程度で2,500~5,000万円、新築戸建住宅は3,500~5,500万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域において自用目的の取引を中心とする信頼性の高い取引事例を収集することができた。近隣地域は収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域である。周辺には共同住宅も見られるが地主層の経営によるもので土地価格に見合う賃料を徴収できておらず収益価格は低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	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/㎡)	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号	西東京-10	[100.5]	100	100	[104.0]	299,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		[100.8]	100	100	[104.0]	300,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続													
	前年標準価格	290,000 円/㎡													
対年の検討	-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														
対年の検討	公示価格	円/㎡													
	変動率	年間 +3.4%	半年間												
(10) 対年の検討	変動状況	[要因] 駅周辺整備や都市計画道路事業等利便性の向上が見込める地域のほか、価格水準が低く値頃感がある地域にも一定の需要が認められる。													
	地域要因	[要因] 公共施設、大型店舗などの生活利便施設、吉祥寺駅や武蔵境駅行のバス停が徒歩圏内にあり、利便性は比較的高く、需要は堅調である。													
	個別的要因	[要因] 個別的要因に変動はない。													