

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
西東京(都)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社T I A A
西東京(都)-6	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 高坂 哲男 印
鑑定評価額	27,700,000 円	1㎡当たりの価格	237,000 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1日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	190,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月22日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		西東京市西原町二丁目1 8 5 1 番 4 7 「西原町 2－6－9」			②地積 (㎡)		117 ()		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		
	1:1	住宅 W2		小規模一般住宅のほ かに農地が見られる 住宅地域		北5m市道		水道、 ガス、 下水		田無 1.2km		
										(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 75 m、南 90 m、北 20 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 11 m、奥行 約 11 m、規模			120 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位 北5m 市道		交通 施設	田無駅 北西方1.2km		法令 規制	
	⑤地域要因の 将来予測	最寄駅からやや距離があるが、周辺に畑地も残る住環境良好な住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、当分の間概ね横ばい傾向で推移するものと思われる。										
(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 0.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		237,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		92,300 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、西武新宿線・池袋線沿線で、概ね西東京市・小平市・東久留米市の圏域に存する低層住宅地域である。需要者は西東京市内を中心に周辺市に居住する一次取得者や買換取得者層である。田無駅からやや遠いが、住環境は良好であり需要は多い。一方供給は、あまり多くはない。中心となる価格帯は、土地価格が画地規模1 0 0～1 2 0 ㎡程度で2～3千万円台、新築戸建住宅で3～4千万円台である。									
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域及びその周辺にはアパートや共同住宅が見られるが、容積率が低い第一種低層住居専用地域に存することから収益価格は、比準価格に比較して低位に試算された。また、田無駅からやや遠いが、取引の中心は自己使用の戸建住宅地である。規範性の高い取引事例を重視して試算した比準価格は実証的であり、説得力を有する。よって、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て、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)	公示標準 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 -2.0
		標準地番号 西東京-13							交通 0.0	交通 -4.0		
(9)	指定 からの 検討	公示価格	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [88.4]	[100.0] 100	238,000	環境 0.0	環境 -6.0			
		219,000 円/㎡						画地 +4.0	行政 0.0			
								行政 0.0	行政 0.0			
								その他 0.0	その他 0.0			
(10)	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 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	地域 要因	街路 -1.0
		西東京(都)-4							交通 0.0	交通 -2.0		
		前年指定基準地の価格	[99.6] 100	100 [102.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	236,000		環境 0.0	環境 +2.0		
		239,000 円/㎡							画地 +2.0	行政 0.0		行政 0.0
								その他 0.0	その他 0.0			
(10)	対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にある。西東京市の人口は増加傾向、高齢化は徐々に進んでいる。					
		☒ 継続 ☐ 新規										
		前年標準価格 237,000 円/㎡										
		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				[地域 要因]	田無駅からやや遠い住宅地であるが、住環境は良好であり、周囲には畑地も残る。地域要因に大きな変化はない。					
		標準地番号										
		公示価格 円/㎡				[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。					
		②変動率 年間 0.0 % 半年間 %										