

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)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みなとシティアプレイザル	
西東京(都)-8	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士	木下 典子 印
鑑定評価額	51,300,000 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] 路線価又は倍率	240,000 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		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		西東京市東町四丁目1 2 0 番 2 3 「東町4ー7ー6」			②地積 (㎡)	171 ()	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 (50, 100) 準防 高度1種 (その他) (60, 100)				
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い閑静な住宅地域	北4m私道	水道、 ガス、 下水	保谷 750m						
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 4m私道	交通 施設	保谷駅 南西方750m	法令 規制	1 低専 高度1種 (60, 100) 準防			
	⑤地域要因の 将来予測		住環境の良好な既成の戸建住宅地域であり、地価水準は横ばいの状況が続いている。今後も現況のまま推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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		300,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		174,000 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内の西武新宿線、池袋線沿線一帯に広がる住宅地域である。需要者は西東京市及び隣接する地域等に居住し都心部へ通勤するファミリー層が中心である。対象基準地の存する地域は、居住環境の良好な既成住宅地域であり、主たる需要者層は一次取得者層が中心である。取引の中心価格帯は土地価格で1 1 0 ㎡程度で3 0 0 0 ～3 5 0 0 万円台が需要の中心となっている。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は低層戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用の需要が多い地域である。現実の取引事例は価格判定の基礎となり求められた比準価格は実証的な価格である。一方収益用不動産として賃貸建物を想定したが賃貸市場が形成されていない地域であり収益価格は低廉となった。よって比準価格を標準とし収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格及び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 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 西東京-22	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 +1.0 -1.0 0.0	
	公示価格 306,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	300,000						
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号 西東京(都)-2		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 +13.0 +3.0 0.0
	前年指定基準地の価格 361,000 円/㎡		$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[119.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	299,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 300,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 景気はコロナ禍の影響により依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。								
	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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因] 既成住宅地域であり、地域要因に特に変動はない。今後は景 気動向と共に推移するものと予測される。								
					[個別的 要 因] 特に個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%								