

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社木村不動産鑑定
西東京(都) - 9	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 修 印

鑑定評価額	22,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	245,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	205,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		西東京市栄町一丁目 5 1 2 番 8 外「栄町 1 - 3 - 1 8」				地積 (㎡)	92 ()	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)	
	1 : 1	住宅 W 3	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北4.5 m 私道	水道、ガス、下水	ひばりヶ丘1.4 km		高度(1種) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 10 m、規模 90 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 4 . 5 m私道	交通施設	ひばりヶ丘駅南東方 1.4 km		法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制		
	地域要因の将来予測	特段の変動要因はなく、現状を維持しながら推移していくものと予測される。								
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 245,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 122,000 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を中心とする西武線沿線の各最寄駅からやや遠隔の低層住宅地域である。需要者は市内及び周辺市区に居住する通勤世帯者による一次取得が中心である。売買市場における取引の中心価格帯は土地 3 0 坪で 2 , 5 0 0 万円前後、建売住宅の場合は総額 4 , 0 0 0 万円前後が多い。自己使用目的が主であり、収益性を目的とするアパート用地の需要は少ない。地価は下落率の縮小が見られるが依然として若干の弱含みで推移している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記の 2 試算価格を得た。比準価格は取引価格に基づく実証的な価格である。本件では最寄駅が同じで類似性が高い住宅地の事例を採用しており、市場性を反映した価格が得られた。一方、収益価格は収益性に着目した理論的な価格である。しかし、住宅地では収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される傾向がある。従って、比準価格を重視して、収益価格を参考に留め、指定基準地等との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
	標準地番号 西東京 - 22							準 交通 0.0 域 交通 +3.5		
	公示価格 306,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [122.1]	[100.0] 100	246,000		化 環境 0.0 要 環境 +18.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 西東京(都) - 4	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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
								準 交通 0.0 域 交通 -0.5		
	前年指定基準地の価格 239,000 円 / ㎡	[99.6] 100	100 [102.0]	100 [95.5]	[100.0] 100	244,000		補 画地 +2.0 因 行政 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 246,000 円 / ㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的要因 〉	昨年から続くコロナ禍は依然収束しないが、不動産市況は昨年よりは若干の改善が見られる。					
	- 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 / ㎡			〈 地域要因 〉	最寄駅からやや離れた低層住宅地域であり、西東京市では中庸な住環境を形成している。地価に影響を与える格別の変動要因はない。					
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %			〈 個別的要因 〉	北方位の間口で、形状、規模は標準的な画地である。その他、格別の変動要因はない。市場競争力は概ね中位。					