

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富田会計・不動産鑑定(株)
西東京(都)-10	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 富田 建 印
鑑定評価額	48,500,000 円		1㎡当たりの価格	258,000 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]	205,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 23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	①所在地番並びに 「住居表示」等		西東京市中町四丁目2011番24 「中町4-3-25」				②地積 (㎡)		188 ()		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														
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が多い環境 の良い住宅地域		西4m私道		水道、 ガス、 下水		東伏見 1.2km		(その他) (60, 100)														
(2) 近隣 地域	①範囲		東 0 m、西 20 m、南 15 m、北 40 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 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形																							
	④地域的特性		特記 事項		特になし。		街 路		基準方位 北4. 0 m 私道		交通 施設		東伏見駅 北方1.2km		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		地域要因の変化は見込まれず、西東京市の人口自体が若干の増減こそあるものの急減等はなく住宅地の需要は底堅いと言え るが、コロナ禍を勘案すると地域の地価水準の予測は不透明な状況と言わざるを得ない。																							
(3)	最も有効使用の判定		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 258,000 円/㎡																					
			収益還元法		収益価格 126,000 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東部の西武線沿線の各最寄駅からやや距離がある普通住宅地域の範囲と判定され、需要の中心は地縁的選好性のある自用目的の個人と史料された。住環境は比較的良好も駅からやや遠く利便性が比較劣るため取引総額には限界があり、中心価格帯は100㎡前後の土地で2,000万円台中盤前後、新築戸建住宅では4,000万円台中盤前後が目安と史料される。堅調なニーズは認め得るがコロナ禍でその価格動向の将来予測は不透明と言え る。																								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		地域における不動産取引は一般住宅の売買が中心である。そして、市場参加者は土地価格につき比準価格に着目して意思決定すると史料される。また、地域における投資収益物件の売買は殆ど見られない点や最も有効使用の内容、経済合理性の観点から勘案しても収益価格の意義は乏しい。以上を踏まえ、比準価格を重視し収益価格は参考に留め、指定基準地の価格等に対する均衡にも配慮し鑑定評価額を上記の通り決定した。																								
(8) 公示 価格 とし た	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 西東京-5		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +2.0 0.0 0.0	
	公示価格 276,000 円/㎡		[100.0] 100		100 [102.0]		100 [106.1]		[102.0] 100		260,000															
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号 西東京(都)-4		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 +2.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+1.0 0.0 -8.0 -1.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 239,000 円/㎡		[99.6] 100		100 [102.0]		100 [92.0]		[102.0] 100		259,000															
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 258,000 円/㎡				③ 価格変動 要因の 状況		[一般的] 西東京市の人口が概ね安定しているため住宅地の需要も堅調と言え るが、今後の予測はコロナ禍による影響に留意すべきである。																			
	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] 地域要因の変動要素は認められず、住宅地の需要は安定している。コロナ 禍ではあるが当面は地域の不動産の需給は安定と史料する。																			
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %						[個別的] 価格形成に影響する画地条件の変動等は認められない。よって、個 別的な要因につき特記事項等はないと史料された。																			