

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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㈱
西東京(都)-10	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 富田 建
鑑定評価額	48,900,000 円	1㎡当たりの価格	260,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	205,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月23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	所在及び地番並びに「住居表示」等	西東京市中町四丁目2011番24「中町4-3-25」				地積 (㎡)	188	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 (50, 100) 準防 高度(1種)						
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が多い環境のよい住宅地域	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	範囲	東 0 m、西 20 m、南 15 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地						
	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											
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	標準方位 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					
	地域要因の将来予測	西東京市の人口は概ね横ばいで地域要因の変化は見込まれず、住宅地の需要は底堅い。その一方でコロナ禍の影響も薄れ、需要についても一定の活発な状況が指摘されるため、地価動向は微増傾向で推移と予測される。											
(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	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	260,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	125,000 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る。需要の中心は地縁的選好性のある自用目的の個人。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2,000万円台後半前後、新築戸建住宅では4,000万円台前後が目安である。コロナ禍の影響も薄れ堅調な需要を認め得ることから価格動向の将来予測は微増傾向と言える。												
(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大半との状況である。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見られる。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有効使用の内容、経済合理性の観点も勘案しても収益価格の意義は乏しい。以上より、本件では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	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	西東京-5							街路	0.0	交通	+2.0	交通
	公示価格	[100.5] 100	100	100	[102.0] 100	262,000		環境	0.0	環境	+4.0	行政	0.0
	277,000 円/㎡			[106.1]				画地	+2.0	行政	0.0	その他	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	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	0.0	交通
	前年指定基準地の価格	[100.8] 100	100	100	[102.0] 100	261,000		環境	0.0	環境	-8.0	行政	-1.0
	238,000 円/㎡			[92.0]				画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0				
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[要因]	西東京市の人口は微増から横ばい傾向に転じたが住宅地の需要は堅調である。同一需給圏内で大きな価格形成要因の変動は見られない。							
	前年標準価格	258,000 円/㎡				西東京市の人口が横ばい傾向で地域の住宅地の需要も堅調といえる。地域の価格形成要因についても特段の変動要素は見受けられない。							
	-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					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、個別的要因につき特記すべき変動要素はない。					
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	%								