

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) - 11	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 修 印

鑑定評価額	32,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	246,000 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]	195,000 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
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		西東京市泉町二丁目 1 7 2 2 番 8 「泉町 2 - 1 9 - 3」				地積 (㎡)	(133)	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	
	1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		東5 m 私道	水道、 ガス、 下水	西武柳沢1.4 km		高度(1種) (その他) (60,100)	
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 40 m、南 50 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 13 m、奥行 約 10 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 私道	交通施設	西武柳沢駅北方1.4 km	法令規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
	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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 246,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 158,000 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 5 坪で 3, 0 0 0 万円前後、建売住宅の場合は総額 4, 0 0 0 万円前後である。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。本件では泉町に所在する画地規模や駅接近性、居住環境が類似する低層住宅地の事例を採用した。一方、収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、低層住宅地は居住性が重視され収益性はほとんど重視されない傾向がある。従って、市場価格を反映した比準価格を採用し、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 標準地番号 西東京 - 31		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	地域街路 -2.0
	公示価格 267,000 円 / ㎡		[99.8] 100	100 [102.0]	100 [108.2]	100 100	246,000		標準交通 0.0	地域交通 +0.5
									標準環境 0.0	地域環境 +11.0
(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	標準画地 +2.0	地域行政 -1.0
	前年指定基準地の価格 239,000 円 / ㎡		[99.6] 100	100 [102.0]	100 [97.0]	100 100	245,000		標準行政 0.0	地域その他 0.0
									その他 0.0	
(10) 対年象標の 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 247,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 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中庸な住環境の低層住宅地域である。当該地域の地価に影響を与える格別の変動要因は見当たらない。			
					〔個別的要因〕		東方位の間口で、規模、形状は標準的な画地である。その他の変動要因はない。市場競争力は概ね中位。			
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %									