

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)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中田不動産鑑定事務所
西東京(都)-12	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 中田 文央 印
鑑定評価額	27,700,000 円		1㎡当たりの価格	277,000 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	220,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月30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		西東京市柳沢五丁目14番31「柳沢5-10-5」			②地積(㎡)	100	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(40, 80) 高度(1種)				
	1:1	住宅W2		小規模の一般住宅が多く区画整然とした住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	西武柳沢1km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 80 m、北 60 m			②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	西武柳沢駅南西方1km	法令規制	1 低専(40, 80) 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は低層住宅地域として成熟しており、地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。										
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		277,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		109,000 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及び周辺都市のうち西武新宿線及び西武池袋線沿線の住宅地域である。需要者の中心は上記圏域に居住し、都心方面に通勤する一次取得者で、一部地元の買換え層も見られる。当該地域は既成住宅地域で大量供給は見込めないものの、値頃感があり一定の需要は認められ価格水準は横ばい傾向である。市場の中心価格帯は土地は100～130㎡程度で2,500～4,000万円、新築戸建住宅は4,000～5,000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住の快適性を重視する住宅地域であり、同一需給圏内の類似地域において自用目的の取引を中心とする多数の信頼性の高い取引事例を収集することができた。当該地域内では共同住宅も見られるが地主層の経営によるもので土地価格に見合う賃料を徴収できないことから収益価格は低位に求められた。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、さらに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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	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	0.0	地域要因	街路	-1.0
	西東京-9								交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{108.1}$	$\frac{105.0}{100}$	277,000		環境	0.0		環境	+7.0
	299,000 円/㎡								画地	+5.0		行政	+1.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号		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	0.0	地域要因	街路	-2.0
	西東京(都)-2								交通	0.0		交通	+6.0
	前年指定基準地の価格		$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{135.0}$	$\frac{105.0}{100}$	279,000		環境	0.0		環境	+25.0
	361,000 円/㎡								画地	+1.0		行政	+4.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	一般的要因 駅前再開発や都市計画道路等都市基盤の整備が進んでおり、利便性が高い地域等を中心に不動産需要が徐々に回復しつつある。								
	■継続 ☐ 新規				地域要因 西武柳沢駅勢圏の低層住宅地域であり、地域内に大きな変化はないものの、値頃感から地価は横這い傾向で推移している。								
	前年標準価格 277,000 円/㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。								
	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/㎡												
	②変動率	年間	0.0 %	半年間									