

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
鑑定評価額	27,900,000 円		1㎡当たりの価格		279,000 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	[令和4年1月]	220,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	西東京市柳沢五丁目14番31 「柳沢5-10-5」				地積 (㎡)	100 ()	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) 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	範囲	東30m、西70m、南80m、北60m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約10.0m、規模100㎡程度、形状正方形											
	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)				
	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	279,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	111,000 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。需要者の中心は同圏内に居住し都心方面に通勤する一次取得者で、一部23区内の居住者等による購入も認められる。当該地域は既成住宅地域で大量供給は見込めないが、一定の需要が認められ価格水準は緩やかな上昇傾向を示している。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	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信頼性の高い取引事例を収集することができた。近隣地域は収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であり、周辺に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することが難しく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	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	西東京-9					279,000		交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	300,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [108.1]	100		環境	0.0	環境	+7.0	画地	+1.0
								行政	0.0	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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	西東京(都)-2						279,000		交通	0.0		交通	+6.0
	前年指定基準地の価格	362,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [136.1]	100		環境	0.0	環境	+26.0	画地	+4.0
								行政	0.0	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						[要因] 駅周辺整備や都市計画道路事業等利便性の向上が見込める地域のほか、価格水準が低く値頃感がある地域にも一定の需要が認められる。				
	前年標準価格	277,000 円/㎡						[地域] 低層一般住宅が建ち並ぶ地域であり、西武柳沢駅勢圏で地域内及び周辺には変動要因はないが、値頃感から一定の需要は認められる。					
	-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					[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+0.7 %	半年間	%								