

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 | 株式会社T I A A |
| 西東京(都)-13 | 東京都 | 多摩第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 高坂 哲男 |
| 鑑定評価額 | 50,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 304,000 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1日 | (6)路線価 | [令和4年1月] | 245,000 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 | | 路線価又は倍率 | 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 | 西東京市新町四丁目432番46「新町4-12-36」 | | | | 地積 (㎡) | 165 | 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) (その他) (60, 100) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 14 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 標準方位北6m市道 | 交通施設 | 武蔵境駅 北西方1.7km 法令規制 1低専 (60, 100) 準防高度(1種) | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 武蔵境駅からバス便の中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり当面は現状のまま推移するものと予測する。コロナ禍や外部要因等先行き不透明感はあるものの、地価は当分の間やや上昇傾向で推移するものと思われる。 | | | | | | | | | |
| (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 0.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 304,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 167,000 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、JR中央線・西武新宿線沿線で、概ね西東京市・小平市・武蔵野市の圏域に存する低層住宅地域である。需要者は西東京市内を中心に周辺市に居住する一次取得者や買換取得者層である。武蔵境駅からバス便であるが、住環境は良好であり需要は多い。南側隣接の武蔵野市の影響が認められる。中心となる価格帯は、土地価格が画地規模100~120㎡程度で3千万円台、新築戸建住宅で4~5千万円台である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域及びその周辺にはアパートや共同住宅が見られるが、容積率が低い第一種低層住居専用地域に存することから収益価格は、比準価格と比較して低位に試算された。また、武蔵境駅からバス便であるが、取引の中心は自己使用の戸建住宅地である。規範性の高い取引事例を重視して試算した比準価格は実証的であり、説得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえて、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.0 交通 -2.0 環境 +3.0 行政 -1.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 西東京-11 | | | | | 302,000 | | | | | |
| (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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -4.0 交通 +10.0 環境 +9.0 行政 +3.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | | | | | 305,000 | | | | | |
| (10) 対象標準地の前 | -1 対象基準地の検討 | | | | | | | | | | |
| | 継続 新規 | 前年標準価格 | 300,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| の | -2 基準地が共通地点(代表標準地等同一地点)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/㎡ | | | | | | | |
| の | 変動率 | 年間 | +1.3 % | 半年間 | % | | | | | | |
| の | 変動状況 | <p>[一般的要因] 西東京市内の取引件数は、新規供給が少ないことからやや減少している。西東京市の人口は増加傾向、高齢化は徐々に進んでいる。</p> <p>[地域要因] 最寄駅はJR中央線武蔵境駅であり、武蔵野市の影響がある。区画整然とした住宅地で、地域要因に大きな変化はない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p> | | | | | | | | | |