

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	わかば不動産鑑定事務所
東村山(都)-9	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 内野 美樹
鑑定評価額	22,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	189,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 6 年 1月]	155,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					東村山市野口町二丁目2 5 番 4 7					地積 (㎡)	119 ()	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)										
	2:1		住宅 W2		一般住宅のほかアパ ート等も見られる住 宅地域		北4.5m私道		水道、 ガス、 下水		東村山 1.2km			(その他) (60, 100)										
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用		低層住宅地														
	標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 8 m、規模			120 ㎡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 4 . 5 m私道		交通 施設		東村山駅 西方1.2km		法令 規制		1 低専 高度(1種) (40, 80)							
	地域要因の 将来予測		駅から比較的近い低層住宅地域として熟成しており、地域要因の変動を促す要因は見当たらない。当面の間、現状のまま推移していくものと考えられる。																					
(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		189,000 円/㎡																			
	収益還元法		収益価格		96,900 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、東村山市及び隣接市内の、西武新宿線、西武多摩湖線沿線等の住宅地域である。中心となる需要者は、都心への通勤者及び地元在住者等地縁を有する一次取得者が中心である。当地域での戸建住宅の価格水準は、旺盛なマイホーム需要と適度な供給とで安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、敷地1 2 0 ㎡程度の新築建売住宅で3 0 0 0 万円台後半と見られる。																							
(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、共同住宅が散見されるものの戸建住宅が中心の住宅地域である。市場では自用目的の取引が中心で、居住の快適性、利便性等に着目して価格が形成される傾向にある。一方、収益性を追求する需要はほぼ皆無で、収益性が価格に及ぼす影響は限定的である。よって、市場で生じた実際の事例から導かれた比準価格を標準に、収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	代表標準地 標準地番号 東村山-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 の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 +1.0 +2.0 0.0 0.0	
	公示価格 191,000 円/㎡		[101.4] 100		100 [100.0]		100 [102.0]		[100.0] 100		190,000			街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0						
(9) 指 定 基 準 地 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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 +7.0 +35.0 +4.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 273,000 円/㎡		[102.9] 100		100 [100.0]		100 [148.7]		[100.0] 100		189,000			街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 184,000 円/㎡					価格形成 要因の 変動状況	[一般的 要因]		不動産需要は低金利や各種助成金等により後押しされてきたが、建築費の高騰、円安による利上げ圧力等によりその勢いを減じつつある。															
	-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]		熟成した戸建住宅地域で、市内でも標準的な住宅地域であるが、建ぺい率・容積率等の制限が見直され、土地利用の可能性が向上した。															
	変動率 年間 +2.7 % 半年間 %						[個別的 要因]		地域の標準的な画地であり、競争・代替関係にある他の不動産と比較して優劣の程度、競争力に特段の変動はない。															