

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京不動産経済研究所
東村山(都) - 6	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 江蔵 龍

鑑定評価額	60,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	281,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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]	220,000 円 / ㎡
(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
					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					東村山市栄町三丁目 4 番 1 5					地積 (㎡)	215 ()	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 住居 (60,300) 準防高度(3種) (その他)		
	1 : 1		住宅 S 3		中規模一般住宅が多く駅前商業地に近い住宅地域		北4 m 市道		水道、ガス、下水	久米川400 m			(70,160)		
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 90 m、南 40 m、北 40 m					標準的使用		中低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路 基準方位 北 4 m市道		交通施設	久米川駅南西方400 m		法令規制	1 住居 (70,160) 準防高度(3種)		
	地域要因の将来予測		当面は、現状程度の利用状況で大きな変化はなく推移していくものと予測する。所得水準に比較して住宅価格が高額化しており地価は横ばい又は若干の上昇傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定		中低層住宅地								(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 286,000 円 / ㎡						(4) 対象基準地の個別的要因					
		収益還元法		収益価格 165,000 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		同一需給圏は東村山市及び隣接市における西武各線沿線に所在する住宅地域。需要者の中心は、都心若しくは同一需給圏内に所在する事業所等に勤務する住宅買替え層が主体である。久米川駅に近く利便性が高いエリアであることから、地価は若干の上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地 1 0 0 ㎡前後の新築建売住宅で 4 8 0 0 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		近隣地域を含む周辺住宅地域は、共同住宅等の賃貸物件も見られるが、賃貸収入を目的とした取引は少なく、比準価格を中心に価格形成がなされている。よって、収益価格は理論的ではあるが実証性を有する比準価格との比較において説得力に欠けることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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		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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 東村山 - 1										281,000				
		公示価格 275,000 円 / ㎡		[102.0] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		281,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-														
		前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 273,000 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の		〔一般的要因〕		金融緩和が継続している中、世帯所得の増加等を背景とした住宅需要の拡大等があり、東村山市の地価は上昇傾向にある。						
	- 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						〔地域要因〕		最寄駅から徒歩圏の住宅地域であり、一般的要因の影響により地価は若干の上昇傾向で推移している。						
	代表標準地 標準地		標準地番号 東村山 - 1				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。また、代替・競争関係にある他の不動産と比較した競争力の程度は普通である。						
	公示価格 275,000 円 / ㎡														
		変動率		年間 +2.9 % 半年間 +2.2 %											