

|           |              |        |          |              |
|-----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 有限会社富岡不動産鑑定所 |
| 東久留米（都）－3 | 東京都          | 多摩第 4  | 氏名       | 不動産鑑定士 富岡次郎  |
| 鑑定評価額     | 52,300,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 198,000 円／㎡  |

1 基本的事項

|             |                 |           |                |         |                         |             |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-------------------------|-------------|
| (1) 価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 155,000 円／㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 5 年 6 月 30 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |         | 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                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                    |               | 東久留米市前沢五丁目 2 9 番 2<br>「前沢 5－2 9－2 1」                                                            |                       |               |                                                                | ②地積 (㎡)         | 264             | 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 (60, 150) 準防 高度 (1 種) |                            |  |
|                             | 1:1                                                                                                                                                                                                                  | 住宅 W 2        |                                                                                                 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 |               | 東6m市道                                                          | 水道 ガス 下水        | 花小金井 2km        |          | (その他) (70, 150)            |                            |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  |               | 東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 16.0 m、                                                                                    |                       | 奥行 約 16.0 m、  |                                                                | 規模 250 ㎡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 6 m 市道                                                  | 交通施設            | 花小金井駅北 2km      |          | 法令規制                       | 1 低専 (70, 150) 準防 高度 (1 種) |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           |               | 周辺地域は熟成した環境良好な住宅地域であるが、近年細分化傾向が見られる。コロナ以降、以前より規模の大きな土地が求められる場合も増えたが、長期的に見た場合、徐々に細分化が進むものと予測される。 |                       |               |                                                                |                 |                 |          |                            |                            |  |
| (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 +2. 0        |          |                            |                            |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |               | 比準価格                                                                                            |                       | 198, 000 円／㎡  |                                                                |                 |                 |          |                            |                            |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                |               | 収益価格                                                                                            |                       | 80, 100 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                   | 同一需給圏は東久留米市及びその周辺市のうち、西武線沿線の住宅地域がその中心である。需要者は、圏内に居住する一次取得者やそのほか地縁的選好性を有する買替層であるが、このところ圏外からの転入者も見られる。地域は郊外型の環境良好な住宅地で、駅距離はあるが、住宅需要は堅調で、地価も上昇となっている。ただ、直近は住宅販売価格の高騰に需要がつかず、その売れ行きは鈍い。周辺の新築戸建分譲は、このところ 4 千万円台半ばのことが多い。  |               |                                                                                                 |                       |               |                                                                |                 |                 |          |                            |                            |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域にはアパート等の収益物件も見られるが、居住の快適性或いは利便性を重視しての自己居住目的の取引が中心となっている。そのため収益性を反映して求めた収益価格は説得力に欠ける。一方、本件比準価格は、主に自己居住目的で取引された際の事例に基づき求められたもので、典型的な需要者の購入動機を反映した実証的で説得力を有する価格である。そこで、比準価格を採用することとし、収益価格については参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |               |                                                                                                 |                       |               |                                                                |                 |                 |          |                            |                            |  |
| (8) 公示価格とした価格               | ① ■代表標準地 □標準地                                                                                                                                                                                                        | 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 0.0                     |  |
|                             | 標準地番号 東久留米 - 11                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                 |                       |               |                                                                |                 | 交通 0.0          | 交通 0.0   |                            |                            |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | 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            | 環境 0.0          | 環境 0.0   | 行政 0.0                     | 行政 0.0                     |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円／㎡                                                                                                                                                                                                       | [ 101.5 ] 100 | 100 [ 102.0 ]                                                                                   | 100 [ 100 ]           | [ 102.0 ] 100 | 198, 000                                                       |                 | 画地 +2.0         | 画地 0.0   | 行政 0.0                     | その他 0.0                    |  |
| (10) 対象基準地の前年の検討            | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規                                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                                 | ③ 変動状況 価格形成要因の        | [一般的要因]       | 建築費の高騰等により新築戸建分譲住宅の価格は上昇したが、低金利や“住”に対する意識の変化等を背景に需要は堅調に推移してきた。 |                 |                 |          |                            |                            |  |
|                             | 前年標準価格 194, 000 円／㎡                                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                                 |                       | [地域要因]        | 郊外型の環境良好な住宅地域である。地域要因に特別な変動はないが、地価は一般的要因の影響を受けて上昇となった。         |                 |                 |          |                            |                            |  |
|                             | 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                                                                                                                                                                       |               |                                                                                                 |                       | [個別的要因]       | 個別的要因に大きな変動はない。                                                |                 |                 |          |                            |                            |  |
|                             | 標準地番号 東久留米 - 11                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                 |                       |               |                                                                |                 |                 |          |                            |                            |  |
|                             | 公示価格 195, 000 円／㎡                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                 |                       |               |                                                                |                 |                 |          |                            |                            |  |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                                 | 年間 +2. 1 %    | 半年間 +1. 5 %                                                                                     |                       |               |                                                                |                 |                 |          |                            |                            |  |