

## 鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出  
西東京(都)-5 宅地-1

|          |     |              |     |            |       |             |
|----------|-----|--------------|-----|------------|-------|-------------|
| 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)-5 | 東京都 | 多摩第1         | 氏名  | 不動産鑑定士     | 中田 文央 | 印           |
| 鑑定評価額    |     | 32,800,000 円 |     | 1㎡当たりの価格   |       | 290,000 円/㎡ |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |            |             |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|------------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和 3年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 3年 7月 2日 | (6)路線価 | [令和 3年 1月] | 230,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 30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<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                                                          |                                                           | 西東京市向台町四丁目1 2 3 1 番 4 8<br>「向台町 4 - 1 3 - 4 0」 |                  |                                         |                      | 地積<br>(㎡)                                                      | 113<br>( )          | 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<br>の状況                                | 接面道路の状況          | 供給<br>処理施<br>設状況                        | 主要な交通施設との<br>接近の状況   | 1 低専<br>( 40, 80 )<br>高度(1種)                                   |                     |                                                            |          |                                                      |
|                                         | 1:1.5                                                                                                                                                                                                                                         | 住宅<br>W2                                                  | 中小規模の一般住宅<br>が建ち並ぶ住宅地域                         | 南西5m市道           | 水道、<br>ガス、<br>下水                        | 田無<br>1.1km          | (その他)                                                          |                     |                                                            |          |                                                      |
| (2)                                     | 範囲                                                                                                                                                                                                                                            | 東 80 m、西 30 m、南 90 m、北 50 m                               |                                                |                  |                                         | 標準的使用                | 低層住宅地                                                          |                     |                                                            |          |                                                      |
| 近<br>隣<br>地<br>域                        | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                                     |                                                           | 間口 約 8.0 m、奥行 約 14.0 m、規模                      |                  |                                         |                      | 112 ㎡程度、形状 長方形                                                 |                     |                                                            |          |                                                      |
|                                         | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                                         | 特記<br>事項                                                  | 特にない                                           | 街<br>路           | 基準方位北、5 m<br>市道                         | 交通<br>施設             | 田無駅<br>南西方1.1km                                                | 法令<br>規制            | 1 低専<br>( 40, 80 )<br>高度(1種)                               |          |                                                      |
|                                         | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                                                 | 当該地域は一般住宅を中心とする既成住宅地域であり、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<br>の個別的要<br>因                                        | 方位 +4.0             |                                                            |          |                                                      |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                                                       | 比準価格                                                      |                                                | 290,000 円/㎡      |                                         |                      |                                                                |                     |                                                            |          |                                                      |
|                                         | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                                         | 収益価格                                                      |                                                | 114,000 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。需要者の中心は上記圏域に居住し、都心方面に通勤する一次取得者で、一部地元の買換え層も見られる。良好な住環境を維持し需要は回復傾向にあるが、当該地域は交通接近条件等利便性はやや劣り価格水準は横ばい傾向である。市場の中心価格帯は土地は1 0 0 ～ 1 5 0 ㎡程度で2 , 5 0 0 ～ 4 , 5 0 0 万円、新築戸建住宅は3 , 5 0 0 ～ 5 , 0 0 0 万円程度である。 |                                                           |                                                |                  |                                         |                      |                                                                |                     |                                                            |          |                                                      |
| (7) 試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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多数の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、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できないことから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 規 準 価 格<br>とした                  | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 西東京-10                                                                                                                                                                                                                 |                                                           | 時点<br>修正                                       | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                         | 個別<br>的要因<br>の比<br>較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                        | 内<br>訳<br>標準化<br>補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 0.0<br>交通 -1.0<br>環境 -1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0    |
|                                         | 公示価格<br>287,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | [ 100.0 ]<br>100                               | 100<br>[ 105.0 ] | 100<br>[ 98.0 ]                         | [ 104.0 ]<br>100     | 290,000                                                        |                     |                                                            |          |                                                      |
| (9) 指 定 基 準 地<br>からの検<br>討              | 指定基準地番号<br>西東京(都)-2                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | 時点<br>修正                                       | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                         | 個別<br>的要因<br>の比<br>較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                        | 内<br>訳<br>標準化<br>補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 -2.0<br>交通 +5.0<br>環境 +20.0<br>行政 +4.0<br>その他 0.0 |
|                                         | 前年指定基準地の価格<br>361,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                                     |                                                           | [ 100.3 ]<br>100                               | 100<br>[ 101.0 ] | 100<br>[ 128.4 ]                        | [ 104.0 ]<br>100     | 290,000                                                        |                     |                                                            |          |                                                      |
| (10) 対 象 基 準 地<br>の検 討                  | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 290,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                |                                                           |                                                |                  | 価格<br>形成<br>要因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ]       | 駅前再開発や都市計画道路等都市基盤の整備が進んでおり、利便性が高い地域等を中心に不動産需要が徐々に回復しつつある。      |                     |                                                            |          |                                                      |
|                                         | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                    |                                                           |                                                |                  |                                         | [ 地 域<br>要 因 ]       | 一般住宅を中心とした住宅地域で、周辺では画地の細分化が見られる。住宅地域として成熟しており、地価は横ばい傾向で推移している。 |                     |                                                            |          |                                                      |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                           |                                                |                  |                                         | [ 個 別<br>的<br>要 因 ]  | 個別的要因に変動はない。                                                   |                     |                                                            |          |                                                      |
|                                         | 変動率                                                                                                                                                                                                                                           | 年間                                                        | 0.0 %                                          | 半年間              |                                         | %                    |                                                                |                     |                                                            |          |                                                      |