

|           |              |                         |                          |                |
|-----------|--------------|-------------------------|--------------------------|----------------|
| 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 印 |
| 鑑定評価額     | 49,500,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 300,000 円/m <sup>2</sup> |                |

## 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 1日 | (6)<br>路線<br>価 | [令和 3年 1月]      | 240,000 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 3年 6月 22日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |                | 路線価又は倍率<br>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)<br>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4 3 2 番 4 6<br>「新町4 - 1 2 - 3 6」                                                                                                                                                                         |                                           |                                                                          |                  | 地積<br>(㎡)               | 165<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>処理施設<br>状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況     |                                                            | 1 低専<br>( 50, 100 )<br>準防<br>高度(1種) |                                                       |  |
|                                                                                                | 1:1.2                                                                  | 住宅<br>W2                    |                                                                                                                                                                                                                   | 中規模一般住宅が建<br>ち並ぶ閑静な住宅地<br>域               |                                                                          | 北6m市道            | 水道、<br>ガス、<br>下水        | 武蔵境<br>1.7km           |                                                            | (その他)<br>( 60, 100 )                |                                                       |  |
| (2)<br>近隣<br>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<br>事項                    | 特にない。                                                                                                                                                                                                             |                                           | 街<br>路                                                                   | 基準方位 北 6 m<br>市道 | 交通<br>施設                | 武蔵境駅<br>北西方1.7km       |                                                            | 法令<br>規制                            | 1 低専<br>( 60, 100 )<br>準防<br>高度(1種)                   |  |
|                                                                                                | 地域要因の<br>将来予測                                                          |                             | 武蔵境駅からバス便の住宅地域で、中小規模の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。地価は、当分の間概ね横ばい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<br>の個別的要<br>因 |                                                            | 方位 0.0                              |                                                       |  |
| (5)                                                                                            | 鑑定評価の手法<br>の適用                                                         |                             | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           | 比準価格                                      |                                                                          | 300,000 円/㎡      |                         |                        |                                                            |                                     |                                                       |  |
|                                                                                                |                                                                        |                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             | 収益価格                                      |                                                                          | 168,000 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1 0 0 ～ 1 2 0 ㎡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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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、比準価格に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)<br>公示<br>価格<br>とし<br>た                                                                     | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>西東京-11                                       |                             | 時点<br>修正                                                                                                                                                                                                          | 標準化<br>補正                                 | 地域要<br>因の比<br>較                                                          | 個別的要<br>因の比<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 -2.0<br>交通 -2.0<br>環境 +3.0<br>行政 -1.0<br>その他 0.0   |  |
|                                                                                                | 公示価格<br>307,000 円/㎡                                                    |                             | [ 100.0 ]<br>100                                                                                                                                                                                                  | 100<br>[ 105.0 ]                          | 100<br>[ 97.9 ]                                                          | [ 100.0 ]<br>100 | 299,000                 |                        |                                                            |                                     |                                                       |  |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>の<br>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                                                          | 個別的要<br>因の比<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 -4.0<br>交通 +10.0<br>環境 +10.0<br>行政 +3.0<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>[ 119.6 ]                                                         | [ 100.0 ]<br>100 | 300,000                 |                        |                                                            |                                     |                                                       |  |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 300,000 円/㎡                         |                             |                                                                                                                                                                                                                   | 変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の<br>形<br>成 | [ 一般的要因 ] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にある。西東京市の人口は増加傾向、高齢化は徐々に進んでいる。 |                  |                         |                        |                                                            |                                     |                                                       |  |
|                                                                                                | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                           | [ 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。          |                  |                         |                        |                                                            |                                     |                                                       |  |
|                                                                                                | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                     |                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                           | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                   |                  |                         |                        |                                                            |                                     |                                                       |  |