

|             |     |        |     |                |
|-------------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社松本         |
| 西東京(都) - 14 | 東京都 | 多摩第 1  | 氏名  | 不動産鑑定士 松本 敦彦 印 |

|       |              |                         |                            |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 35,400,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 322,000 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 2 日 | (6)路線価  | [令和 3 年1月] | 255,000 円 / m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 25 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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                  |                                                                             | 西東京市ひばりが丘北一丁目 2 5 0 3 番 1 0<br>「ひばりが丘北 1 - 3 - 1 4」 |                |                         |                                                           | 地積<br>(㎡)                                              | 110<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<br>(40,80)                    |            |  |  |
|                            | 1 : 1.2                                                                                                                                                                                                           | 住宅<br>L S 2                                                                 | 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域                                  |                | 西5 m<br>私道              | 水道、<br>ガス、<br>下水                                          | ひばりヶ丘500 m                                             |             | 高度(1種)<br>(その他)                    |            |  |  |
| (2)近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                | 東 10 m、西 20 m、南 70 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 10 m、奥行 約 12 m、                                |                | 規模 120 ㎡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<br>基準方位北 5 m 私有<br>道 | 交通施設                                                      | ひばりヶ丘駅 東方<br>500 m                                     |             | 法令 1 低専<br>(40,80)<br>高度(1種)<br>規制 |            |  |  |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                         | 一般住宅が建ち並ぶ低層住宅地として成熟しており、今後も当分の間現状のまま推移するものと予測する。コロナ禍により先行き不透明感から需要量は予測出来ない。 |                                                     |                |                         |                                                           |                                                        |             |                                    |            |  |  |
| (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 322,000 円 / ㎡                                  |                |                         |                                                           |                                                        |             |                                    |            |  |  |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             |                                                                             | 収益価格 129,000 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近隣市の西武線の各駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者は、都心への通勤者世帯の西東京市及び近隣市に自己居住目的の個人が中心である。駅徒歩圏で利便性が高い上、昨今の道路整備に伴い更に利便性は増しつつあり、コロナ禍による先行き不透明感があるものの、需要は堅調である。取引の中心となる価格帯は、1 0 0 ㎡程度の新築戸建て住宅が 4 0 0 0 万円台、土地のみで 3 0 0 0 万円前後である。 |                                                                             |                                                     |                |                         |                                                           |                                                        |             |                                    |            |  |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 最寄駅から徒歩圏の戸建住宅主体の地域であるが、賃貸中の共同住宅も散見される。但し、主として地主の資産活用目的のもので収益性は低く、専ら自己使用のため居住性に重点を置いて取引がなされる地域であり収益価格の規範性は低い。そして比準価格は比較の対象としてふさわしい複数の事例を採用し求めており、信頼性が高い。よって、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討を踏まえ比準価格を採用して、上記の通り鑑定評価額を決定した。     |                                                                             |                                                     |                |                         |                                                           |                                                        |             |                                    |            |  |  |
| (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<br>(円 / ㎡)                                  | 内 訳         | 標準 街路 0.0                          | 地 街路 -2.0  |  |  |
|                            | 標準地番号 西東京 - 15                                                                                                                                                                                                    |                                                                             |                                                     |                |                         |                                                           | 標準 交通 0.0                                              |             | 域 交通 -2.0                          |            |  |  |
|                            | 公示価格 301,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                |                                                                             | [100.0]<br>100                                      | 100<br>[102.0] | 100<br>[ 93.7]          | [102.0]<br>100                                            | 321,000                                                |             | 標準 環境 0.0                          | 要 環境 -8.0  |  |  |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 西東京(都) - 2                                                                                                                                                                                                |                                                                             | 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<br>(円 / ㎡)                                  | 内 訳         | 標準 街路 0.0                          | 地 街路 -1.0  |  |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                             |                                                     |                |                         |                                                           | 標準 交通 0.0                                              |             | 域 交通 0.0                           |            |  |  |
|                            | 前年指定基準地の価格 361,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                          |                                                                             | [100.3]<br>100                                      | 100<br>[101.0] | 100<br>[114.3]          | [102.0]<br>100                                            | 320,000                                                |             | 標準 環境 0.0                          | 要 環境 +11.0 |  |  |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 319,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                   |                                                                             |                                                     | 価格変動状況要因の      | 〈一般的要因〉                 | 低金利、住宅取得支援政策等により、近年堅調な不動産市場であり、コロナ禍による先行き不透明感ながら需要は堅調である。 |                                                        |             |                                    |            |  |  |
|                            | - 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<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〉                                                    | ひばりヶ丘駅北口のバスロータリー完成に伴い整備が進みつつあり、既成の住環境に更に利便性が増すものと思われる。 |             |                                    |            |  |  |
|                            | 変動率 年間 +0.9 % 半年間 %                                                                                                                                                                                               |                                                                             |                                                     |                |                         |                                                           | 〈個別的要因〉                                                | 変動は特に見られない。 |                                    |            |  |  |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                             |                                                     |                |                         |                                                           |                                                        |             |                                    |            |  |  |