

|          |              |                         |                          |             |
|----------|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名                  | 業者名                      | 富田会計・不動産鑑定㈱ |
| 西東京(都)-5 | 東京都          | 多摩第1                    | 氏名                       | 不動産鑑定士 富田 建 |
| 鑑定評価額    | 37,700,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 334,000 円/m <sup>2</sup> |             |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |                 |             |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|-----------------|-------------|
| (1)価格時点    | 令和 7年 7月 1日  | (4)鑑定評価日 | 令和 7年 7月 3日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月]      | 265,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 25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>処理施設<br>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)<br>近隣<br>地域  | 範囲   | 東 80 m、西 30 m、南 90 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地   |   |   |                          |                  |  |                    |                 |                                   |   |                              |                             |                                      |
|  | 標準的画地の形状等  |   | 間口 約 8 m、奥行 約 14 m、規模 112 ㎡程度、形状 長方形          |   |                          |                  |  |                    |                 |                                   |   |                              |                             |                                      |
|  | 地域的特性  | 特記<br>事項  | 特になし  |   |                          | 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>高度(1種)<br>( 40, 80 ) |                             |                                      |
|  | 地域要因の<br>将来予測  | 西東京市の住宅地の需要は安定しており、一定の価格水準を前提とする需要を認め得る。即ち、西東京市の住宅地全般の需要に一定の活発な状況が期待できるため、近隣地域も地価動向は上昇傾向で推移と予測する。 |   |   |                          |                  |  |                    |                 |                                   |   |                              |                             |                                      |
| (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 334,000 円/㎡         |                  |  |                    |                 |                                   |   |                              |                             |                                      |
|  |  |   | 収益還元法   |   | 収益価格 149,000 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内の西武新宿線南側に位置する普通住宅地域の範囲で、自用目的の個人が需要の中心と判断される。住環境は比較的良好も駅からやや遠く利便性が比較劣るため取引総額には限界があり中心価格帯は1 0 0 ㎡前後の土地で3 , 0 0 0 万円台前半～中盤、新築戸建住宅では4 , 0 0 0 万円台後半～5 , 0 0 0 万円台が目安と言える。西東京市の住宅地全般で需要が堅調であるため価格動向の将来予測は微増傾向と思料する。 |                          |                  |  |                    |                 |                                   |   |                              |                             |                                      |
| (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   |   | 近隣地域周辺における不動産取引は一般住宅の売買が大半の状況であり、市場参加者は土地価格につき比準価格に着目して意思決定すると言える。一方で、近隣地域周辺では投資収益物件の売買は殆ど見られない点や最有効使用の内容、経済合理性の観点から勘案しても収益価格の意義は疑問である。以上を総合的に勘案し、本件では比準価格を重視し収益価格は参考に留め、指定基準地の価格等に対する均衡にも配慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。            |                          |                  |  |                    |                 |                                   |   |                              |                             |                                      |
| (8)<br>規 格<br>公 示<br>価 格<br>と した                             | 代表標準地<br>標準地番号<br>西東京-10   |   | 時点<br>修正                                      | 標準化<br>補正   | 地域要<br>因の比<br>較          | 個別的要<br>因の比<br>較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                      | 内 訳                | 標準化<br>補正       | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+5.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要<br>因                     | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | 0.0<br>-1.0<br>-5.0<br>0.0<br>0.0    |
|  | 公示価格<br>312,000 円/㎡  |   | [ 101.7 ]<br>100                              | 100<br>[ 105.0 ]  | 100<br>[ 94.1 ]          | [ 104.0 ]<br>100 | 334,000  |                    | 画地<br>行政<br>その他 | +5.0<br>0.0<br>0.0                |   |                              |                             |                                      |
| (9)<br>指 定<br>基 準<br>地 からの<br>検 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 訳                | 標準化<br>補正       | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+1.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要<br>因                     | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -2.0<br>+5.0<br>+15.0<br>+4.0<br>0.0 |
|  | 前年指定基準地の価格<br>384,000 円/㎡  |   | [ 103.6 ]<br>100                              | 100<br>[ 101.0 ]  | 100<br>[ 123.1 ]         | [ 104.0 ]<br>100 | 333,000  |                    | 画地<br>行政<br>その他 | +1.0<br>0.0<br>0.0                |   |                              |                             |                                      |
| (10)<br>対 象<br>基 準<br>地 の<br>前 年<br>標 準<br>価 格<br>等 の<br>検 討 | -1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 324,000 円/㎡                             |   |   |   | 価 格 形 成 要 因 の<br>変 動 状 況 | [ 一般的<br>要 因 ]   | 西東京市においては住宅地の需要は堅調と判断される。同一需給圏内で大きな価格形成要因の変動は見受けられない状況である。   |                    |                 |                                   |   |                              |                             |                                      |
|  | -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 ]   | 西東京市全体の住宅地需要が堅調であるので近隣地域周辺の住宅地の需要も堅調であり、価格形成要因も変動要素は見受けられない。 |                    |                 |                                   |   |                              |                             |                                      |
|  | 変動率 年間 +3.1 % 半年間 %  |   |   |   |                          | [ 個別的<br>要 因 ]   | 価格形成に影響する画地条件の変動等は見受けられない。よって、個別的要因について特記すべき事項はない。           |                    |                 |                                   |   |                              |                             |                                      |