

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
西東京(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本鑑定ネットワーク
西東京(都)-1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 長谷川 宏樹
鑑定評価額	38,300,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	230,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月20日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		西東京市谷戸町三丁目2 8 7 7 番 3 3 「谷戸町 3 - 4 - 1 4 」				地積 (㎡)	132 ()	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 (40, 80) 高度(1種)			
	1:1.5	住宅 W2		小規模一般住宅が建ち 並ぶ住宅地域		東4m私道	水道、 ガス、 下水	ひばりヶ丘 1.2km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 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 10 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北4 m私 道	交通 施設	ひばりヶ丘駅 南方1.2km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測		当該地域は小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後とも現状を維持するものと予測する。なお、地価については回復傾向が顕著で、しばらくの間、強含み傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地 の個別的 要因	方位 					