

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)-2 宅地-1

| | | | | | |
|----------|-----|--------------|-----|------------------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社みなとシティアプライザル | |
| 西東京(都)-2 | 東京都 | 多摩第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 木下 典子 |
| 鑑定評価額 | | 71,200,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 398,000 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] | 310,000 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 | 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「住居表示」等 | | 西東京市田無町四丁目1738番14 「田無町4-8-12」 | | | | 地積 (㎡) | 179 () | 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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種) | | |
| | 1:1.2 | 住宅 L S2 | 一般住宅、アパート、 事務所が混在する 住宅地域 | | 北西4m市道 | 水道、 ガス、 下水 | 田無 530m | | (その他) (70, 160) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 80 m、西 20 m、南 110 m、北 60 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 15 m、規模 | | 180 m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 市道 | 交通施設 | 田無駅 西方530m | 法令規制 | 1 住居 (70, 160) 準防 高度(2種) | | |
| | 地域要因の 将来予測 | | 既成の戸建住宅地域として成熟しており、地価水準は上昇傾向が継続している。今後も景気動向と共に推移していくものと予測される。 | | | | | | | | |
| (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 +1.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法 の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 398,000 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 293,000 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、池袋線沿線一帯に広がる住宅地域である。需要者は西東京市及び隣接する地域に居住し都心部へ通勤するファミリー層が中心である。対象基準地の存する地域は、田無駅徒歩圏で住環境及び交通利便性の良好な比較的品等の高い住宅地域であり、主たる需要者層は一次取得者層と見られる。取引の中心価格帯は土地単価で㎡あたり40万円前後、総額で4000万円台程度が需要の中心となっている。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は低層戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、居住の快適性が重視される自用の需要が多い地域である。現実の取引事例は価格判定の基礎であり求められた比準価格は実証的な価格である。一方、賃貸用収益不動産の想定はしたもの、賃貸市場が成熟していない地域であるため収益価格は低廉となった。よって比準価格を標準とし収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | 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 (円/㎡) | 内訳 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 西東京-1 | 公示価格 391,000 円/㎡ | [101.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 395,000 | | | | |
| (9) 指定からの検討 | 指定基準地番号 | 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 (円/㎡) | 内訳 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 価格変動要因の | [一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感も見られる。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 384,000 円/㎡ | | | | [地域要因] 既成住宅地域であり、地域要因に特に変動はない。今後も景気動向と共に推移するものと予測される。 | | | | | | |
| | -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 | | | | [個別的要因] 特に個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 西東京-1 公示価格 391,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +3.6 % | 半年間 +1.8 % | | | | | | | | |