

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日興不動産鑑定所
西東京(都) - 4	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 栗原 秀幸

鑑定評価額	38,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	261,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	205,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		西東京市泉町四丁目 2 2 3 7 番 4 「泉町 4 - 5 - 3」				地積 (㎡)	(161 12)	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)	
	1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域		西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	ひばりヶ丘1.5 km		(その他) 高度地区1種	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 13 m、奥行 約 12 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4 . 5 m市道	交通 1.5 km	ひばりヶ丘駅南東方		法令 1 低専 (40,80)	高度地区1種	
		事項		路	施設			規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は中小規模の一般住宅、アパート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、当面上昇基調で推移するものと予測される								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 261,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 111,000 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、西東京市内に位置する西武池袋線および西武新宿線沿線から徒歩圏内の住宅地域である。主たる需要者は地縁性を有する自用目的の住宅ニーズを持った一次取得者層および買替え取得者層である。最寄り駅よりやや離れているがバス便もあり、新築戸建住宅需要を中心に需要が底堅いため、地価水準は上昇傾向で推移している。中心価格帯は、新築建売住宅で総額 4 千万～ 5 千万円程度、土地が㎡単価で 2 0 万後半～ 3 0 万円台程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、土地需要は個人による自己居住目的のものが中心であり、収益性よりも周辺での取引価格が価格決定の主要な指標とされている。よって、収益性を反映した収益価格は参考に留め、市場の動向を反映した実証的な比準価格を採用し、共通地点である地価公示の代表標準地との検討を行って、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号	西東京 - 20							準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格	256,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	261,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	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	補 画地 +2.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	その他 0.0
		円 / ㎡							その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 253,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	米国の政策の影響により先行きは不透明であるが景気は緩やかに回復しており、西東京市の需要は堅調で地価は上昇基調で推移している。				
	- 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				〔地域要因〕	ひばりヶ丘駅からやや離れた戸建住宅地であり、居住環境は普通程度。格別の地域変動要因はなく、当面現状維持と予測される。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 西東京 - 20				〔個別的要因〕	価格形成に影響する画地条件の変動等は認められない。よって、個別的要因につき特記すべき事項はない。				
	公示価格 256,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 +2.0 %							