

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)-8 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)-8	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	57,300,000 円	1㎡当たりの価格	335,000 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	260,000 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		西東京市東町四丁目120番23「東町4-7-6」				地積 (㎡)	171 ()	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 (50, 100) 準防高度(1種)			
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域		北4m私道	水道、ガス、下水	保谷 750m		(その他) (60, 100)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡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4m私道	交通施設	保谷駅南西方750m		法令規制	1 低専 (60, 100) 準防高度(1種)		
	地域要因の将来予測		当該地域は中規模一般住宅が多い閑静な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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 335,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 208,000 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		同一需給圏は西武新宿線・西武池袋線沿線等で、概ね西東京市及び隣接市区内に所在する中小規模の住宅地域である。需要者の中心は当市及び周辺市区内の居住者が大半を占める。住宅需要は旺盛であるものの、成約に至らないケースも多く、結果として取引件数はやや低調である。なお、土地は6千万円程度、注文住宅の予算総額が1億円程度までの需要者が多く、新築建売住宅では4千万円台から6千万円台程度までの物件が多い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模の一般住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域である。居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、かつ指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準価格をた	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 西東京-22	公示価格 335,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [101.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	334,000		交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定からの基準地討	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 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	西東京(都)-2							交通	0.0		交通	+3.0	
	前年指定基準地の価格	[103.6] 100	100 [101.0]	100 [117.8]	[100.0] 100	334,000		環境	0.0		環境	+11.0	
	384,000 円/㎡							画地	+1.0		行政	+3.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 金融緩和と政策の継続の下、インフレ傾向にあるものの、経済状況は良好で、不動産需要は回復傾向にある。								
	継続 新規				[地域要因] 西東京市東部の既成住宅地域として熟成しており、堅調な住宅需要に支えられ、地価は強含み傾向で推移している。								
	前年標準価格 321,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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												
	代表標準地	標準地											
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+4.4 %	半年間	%								