

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社みなとシティアプレイザル
西東京(都)-9	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 木下 典子
鑑定評価額	24,700,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 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]	220,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

## 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		西東京市栄町一丁目5 1 2 番 8 外 「栄町1 - 3 - 1 8」				地積 (㎡)	92 ( )	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	住宅 W3	中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ住宅地域		北4.5m私道		水道、 ガス、 下水	ひばりヶ丘 1.4km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 10 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 10 m、規模 90 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北4 . 5 m私道	交通 施設	ひばりヶ丘駅 南東方1.4km		法令 規制 1 低専 ( 40, 80 ) 高度(1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)	最も有効使用の判定		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	基準価格 268,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 163,000 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、ひばりヶ丘駅からやや距離がある居住環境の良好な住宅地域であり、主たる需要者層は一次取得者層が中心である。取引の中心価格帯は土地単価で㎡あたり2 0 万円台半ば、総額で2 0 0 0 万円台半ば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基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の、賃貸市場が形成されていない地域であるため収益価格は低廉となった。よって基準価格を標準とし収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、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 標準地番号 西東京-22		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 +4.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 335,000 円/㎡		[ 101.9 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 126.9 ]	[ 100.0 ] 100	266,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 0.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定 からの 基準地 検討	指定基準地番号 西東京(都)-4		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 253,000 円/㎡		[ 103.2 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 96.0 ]	[ 100.0 ] 100	267,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 0.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基 準地の 前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 260,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[ 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。				
	-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 標準地 公示価格 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。				
						[ 個別的 要 因 ]		特に個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+3.1 %	半年間		%						