

## 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)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富田会計・不動産鑑定㈱	
西東京(都)-12	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士	富田 建
鑑定評価額		30,300,000 円		1㎡当たりの価格	303,000 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]	240,000 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		西東京市柳沢五丁目 1 4 番 3 1 「柳沢 5 - 1 0 - 5」				地積 (㎡)	100 ( )	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 W2		小規模の一般住宅が 多く区画整然とした 住宅地域		南5m市道	水道、 ガス、 下水	西武柳沢 1km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 80 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 10 m、奥行 約 10 m、規模		100 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、5 m 市道	交通 施設	西武柳沢駅 南西方1km	法令 規制	1 低専 高度(1種) ( 40, 80 )	
	地域要因の 将来予測	西東京市では住宅地の需要はここ数年継続して底堅く、近隣地域周辺でも手堅い需要を認め得る。西東京市の住宅地全 般の需要に一定の活発な状況が期待できるため、近隣地域も地価動向は上昇傾向で推移すると予測する。									
(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		+5.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格					303,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格					109,000 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の西武新宿線沿線の各最寄駅から徒歩圏に位置する普通住宅地域の範囲で、自用目的の個人が需 要の中心と判断される。住環境は比較的良好も駅からやや遠く利便性が比較的低いため取引総額には限界があり中心価 格帯は1 0 0 ㎡前後の土地で3 , 0 0 0 万円強程度、新築戸建住宅では4 , 0 0 0 万円台後半～5 , 0 0 0 万円強程度 が目安と言える。西東京市の住宅地全般で需要が堅調なため価格動向の将来予測は微増傾向と見られる。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	地域における不動産取引は自用目的の戸建住宅の売買が大半の状況である。そして、市場参加者は土地価格につき比準 価格に着目して意思決定すると言える。一方で、地域における投資収益物件の売買は殆ど見られない点や最有効使用の 内容、経済合理性の観点から案外しても収益価格の意義は乏しい。以上を総合的に勘案し、本件では比準価格を重視し収 益価格は参考に留め、指定基準地の価格等に対する均衡にも配慮し鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公 示 価 格 と した 公 示 価 格 を	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	街路 0.0	地域 要因	街路 -1.0
	標準地番号	西東京-9							交通 0.0	交通 +1.0	
(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	環境 0.0	環境 +8.0	
	前年指定基準地の価格								画地 +5.0	行政 +1.0	
	319,000 円/㎡	[ 101.7 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 109.1 ]	100	297,000			行政 0.0	その他 0.0	
	384,000 円/㎡	[ 103.6 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 135.0 ]	100	306,000			その他 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[ 一 般 的 要 因 ]	西東京市では住宅地の需要は堅調と言える。同一需給圏内で 特筆すべき価格形成要因の変動は見受けられない。					
	継続 新規					[ 地 域 要 因 ]	西東京市全体の住宅地需要が堅調であるため地域の住宅地の 需要も堅調である。地域の価格形成要因も特段の変動要素は 見受けられない。				
	前年標準価格 293,000 円/㎡										
	-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 +3.4 % 半年間 %											