

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	こやまとうこ不動産鑑定士事務所
西東京(都) - 13	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 小山 東子

鑑定評価額	54,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	330,000 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]	260,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		西東京市新町四丁目 4 3 2 番 4 6 「新町 4 - 1 2 - 3 6」				地積 (㎡)	165 ()	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) (その他) (60,100)				
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	武蔵境1.7 km							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 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 12 m、奥行 約 14 m、規模		165 ㎡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 6 m 市道	交通施設	武蔵境駅 北西方 1.7 km		法令規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)			
	地域要因の将来予測	売却に伴って中規模画地の細分化も見られるが当面は現況通り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 330,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 162,000 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比較的南部における低層住宅地域の存する範囲と判定した。典型的な需要者は地縁的選好性を有する市内在住者のみならず、広く都内において居住の快適性と都心通勤の利便性を志向するファミリー層が想定される。新築建売住戸の中心価格帯は、敷地 1 0 0 ㎡程度で 4 千万円台後半から 7 千万円程である。中規模画地の細分化も多く、総額との関係から土地単価水準の上昇が見受けられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	高度利用が出来ない第 1 種低層住居専用地域に存し、また土地相場に相応する賃料収入も困難である。よって典型的な需要者は居住の快適性及び利便性等を重視する個人である。当該需要者は同一需給圏の実際の取引を考慮して取引の意思決定を行い、収益目的前提での取引は皆無に近いものと思料する。以上より、指定基準地等との検討を踏まえ、実証的かつ規範性があり説得力の高い価格となった取引事例比較法による比準価格をもって鑑定評価額を決定した。													
(8) 公規価 示準格 価と 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 -2.0		
	標準地番号	- 11							準	交通 0.0	域	交通 -2.0		
	公示価格		[101.5]	100	100	[100.0]	329,000		化	環境 0.0	要	環境 +3.0		
	333,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[97.9]	100			補	画地 +5.0	因	行政 -1.0		
(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	標準	街路 0.0	地	街路 -4.0		
西東京(都)	- 2								準	交通 0.0	域	交通 +5.2		
前年指定基準地の価格		[103.6]	100	100	[100.0]	329,000	化		環境 0.0	要	環境 +15.0			
384,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[119.6]	100		補		画地 +1.0	因	行政 +3.0			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 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 320,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	都心 2 0 キ口圏の区部隣接市であり、住宅需要は概ね堅調である。人口は現在のところ微増である。								
	- 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〕	最寄駅徒歩圏外であるが武蔵野市に近く、値頃感が残り地価が上昇した。							
	代表標準地	標準地					〔個別的要 因〕	特段の変動は認められない。						
	標準地番号	-												
	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %											