

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社松本
西東京(都) 5 - 1	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 松本 敦彦

鑑定評価額	152,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	972,000 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]	730,000 円 / ㎡
(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		西東京市田無町四丁目 4 0 3 番 4 0 「田無町 4 - 2 8 - 1 4 」				地積 (㎡)	156 ()	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		商業 (80,500) 防火	
	不整形 1 : 1.5	店舗兼事務所 S 5F 1B	中規模の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域		南東16 m 市道、南西側道	水道、ガス、下水	田無210 m		(その他) (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 100 m、北 65 m				標準的使用	中高層店舗事務所併用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、				規模 150 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記 特にない		街 1 6 m市道		交通 田無駅北方 210 m	法令 商業 (100,500) 防火			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	当分の間は現状のまま推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+3.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 992,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 920,000 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、西東京市及び周辺市に位置する、駅周辺部または幹線道路沿いの商業地域を含む比較的広い範囲の圏域である。需要者は主に近隣居住者を顧客とする小規模店舗を運営する個人や企業が中心となるが、マンション主体の需要も増加している。田無駅周辺の繁華性の充実に伴い地価は上昇基調である。土地単価は 1 0 0 万円 / ㎡前後が需要の中心である。取引は少なく立地条件や規模で価格の差異が大きくなりやすい。									
(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 1 階を集客事業向け（金融機関、小売・サービス店舗等）2 階以上を主に店舗又は事務所等とした事業用建物が建ち並ぶ商業地域で、自用目的の取引のほか、賃貸物件としての需要も見込まれ、収益物件の土地に対する投資採算性も比較的高く、相応の価格水準が維持されている。したがって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通りに決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 894,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	市場参加者の特性等に大きな変化はないが、駅前商業地域における需要は底堅く、地価は上昇傾向を続けている。				
	- 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 〕	駅口・ロータリー至近の商業地域であり、利便性が高く、稀少性の高さから地価は上昇傾向が続いている。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	西東京 5 - 1	〔 個別的 要 因 〕		個別的要因に変動はない。					
	公示価格 940,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +8.7 %	半年間 +3.4 %							