

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)5-2	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	53,300,000 円		1㎡当たりの価格	410,000 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]	320,000 円/m
(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		西東京市田無町四丁目1718番8「田無町4-20-12」				地積 (㎡)	130 ()	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		近商 (80, 300) 準防 高度(3種)					
	1:1.5	店舗兼住宅 R C 5	中低層の店舗等が建ち並ぶ都道沿いの商業地域		北9.7m都道	水道、 ガス、 下水	田無 600m		(その他) (90, 300)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m				標準的使用	中層店舗付共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 13 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	9 . 7 m都道	交通 施設	田無駅 北西方600m		法令 規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種)			
	地域要因の 将来予測	当該地域は中低層店舗併用住宅、共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの地域で、漸次住宅系用途の建物が増加するものと予測する。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		中層店舗付共同住宅地				(4)対象基準地の 個別的要 因		ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		430,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		341,000 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区内に所在する商業地域一円である。需要者の中心は同一需給圏内を中心に不動産賃貸経営を指向する個人投資家、中小企業のオーナー等が多い。また、マンション用地・投資物件用地需要はあるものの、売り物件の供給が少なく、結果として取引は低調である。なお、用地需要が多い価格帯としては総額で2億円程度までである。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中低層店舗併用住宅、店舗付共同住宅、一般住宅等が混在する幹線沿いの商業地域である。自用の物件と賃貸物件の比率は同程度で、収益性も求められる商業地域に所在するので、比準価格、収益価格を適切にウェイト付けし、かつ指定基準地等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 価格 とした	代表標準地 標準地番号 西東京5-3	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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -1.0 -10.0 0.0 0.0
	公示価格 365,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	100 100	410,000							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 西東京(都)5-4	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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +4.0 +8.0 +5.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 464,000 円/㎡		[104.7] 100	100 [98.0]	100 [121.5]	100 100	408,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 392,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	経済状況・社会構造の変化等から事務所需要は弱いものの、最寄駅への接近性に優る共同住宅等の投資物件用地の需要は旺盛である。								
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 要 因	最寄り駅に比較的近く、総額も手頃で、共同住宅等の投資物件用地需要も回復傾向にあり、地価は強含み傾向で推移している。								
	変動率 年間 +4.6 % 半年間 %				個別的 要 因	個別的要因に変動はない。								