

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)5-4 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)5-4 | 東京都 | 多摩第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 富田 建 |
| 鑑定評価額 | 109,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 486,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別 | 380,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和7年6月25日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | | |
| (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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 西東京市富士町四丁目729番29外「富士町4-13-24」 | | | ②地積 (㎡) | 225 () | ⑨法令上の規制等 | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | | ⑤周辺の土地の利用の状況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400) | | |
| | 不整形 1.2:1 | 銀行 S2 | | 日用品小売店舗等が建ち並ぶ駅前路線商業地域 | 西16m市道 | 水道、ガス、下水 | 東伏見 120m | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 0 m、西 50 m、南 40 m、北 60 m | | | ②標準的使用 | | 中層店舗付共同住宅地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | | 間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模 | | | 220 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街路 16 m市道 | 交通施設 | 東伏見駅 北東方120m | | 法令規制 商業 (100, 400) 防火 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 近隣地域周辺は東伏見駅徒歩圏に位置する駅前商業地域である。商業背後地の住宅需要の高まり、東伏見駅の利用客数の回復、市内の商業地の取引動向等を勘案するにその価格動向は上昇傾向で推移と予測された。 | | | | | | | | |
| (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 | 形状 -2.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 499,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | | 収益価格 440,000 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を中心に隣接する多摩東部各市の商業地域または商住混在地域及びその周辺地域全般と判定する。また、近隣地域周辺の土地の取引価格帯は取引毎に価格水準に開差があるが概ね40万円/㎡台後半～50万円/㎡前後程度が目安で、需要者は近隣の顧客層を意識した事業者が主体と見料される。件数こそ少ないが西東京市内の商業地で取引が見られる実態や一定の繁華性が認められる現況を勘案するに、価格動向は上昇傾向で推移と予測された。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は東伏見駅至近の一定の繁華性を認め得る商業地域に位置するため、投資収益物件としての購入を企図した需要も期待はできる。但し、市内での商業地の取引事例の内容を見るに、建物と一体の投資収益物件の取引は見られるが、投資収益目的の取引でも市場参加者は土地それ自体の価値の適正水準をも意識していると思料される。以上より、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、市内の他の基準地価格との均衡をも考慮して鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 | 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -9.0 |
| | 公示価格 | | | | | | | | 交通 0.0 | | 交通 0.0 |
| | 西東京5-5 | | | | | | | 環境 0.0 | 環境 +2.0 | | |
| | 427,000 円/㎡ | | [103.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [88.2] | [98.0] 100 | 490,000 | 画地 0.0 | 行政 -5.0 | | |
| | | | | | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | |
| | | | | | | | | その他 0.0 | | | |
| (9) 指定からの検討 | ①指定基準地番号 | | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 標準化補正 | 街路 | 地域要因 | 街路 |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | | | | | | | 交通 | | 交通 |
| | | | | | | | | 環境 | 環境 | | |
| | | | | | | | | 画地 | 行政 | | |
| | | | | | | | | 行政 | その他 | | |
| | | | | | | | | その他 | | | |
| (10) 対象基準地の前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 西東京市内では近年、高額取引も散見される等、商業地の需要が強い。よって、市内の商業地の価格動向は上昇傾向と判断する。 | | | | | | |
| | ①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | | | [地域要因] 西東京市内の商業地の取引動向や需要の強さ等を勘案するに、近隣地域周辺でも地価水準は上昇傾向にあるものと判断する。 | | | | | | |
| | 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | [個別的要因] 価格形成に影響する画地条件の変動等の要素は認められない。以上より、個別的要因に関し特記事項等はないものと判断された。 | | | | | | |
| | ②変動率 年間 +4.7 % 半年間 % | | | | | | | | | | |