別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
西東京(都)-1　　宅地-1

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)-1	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	39,600,000 円	１㎡当たりの価格	300,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	235,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	西東京市谷戸町三丁目２８７７番３３「谷戸町３－４－１４」				②地積 (㎡)	132 ( )	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		１低専 (40, 80) 高度(1種)
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4m私道	水道、ガス、下水	ひばりヶ丘 1.2km		(その他)
(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　30　m、南　20　m、北　50　m				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　13　m、規模　130　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北４m私道	交通施設	ひばりヶ丘駅 南方1.2km	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、今後とも現状を維持するものと予測する。なお、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	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　300,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　125,000 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	同一需給圏は西武新宿線・西武池袋線沿線等で、概ね西東京市及び隣接市区内に所在する中小規模の住宅地域である。需要者の中心は当市及び周辺市区内の居住者が大半を占める。住宅需要は旺盛であるものの、成約に至らないケースも多く、結果として取引件数はやや低調である。なお、土地は６千万円程度、注文住宅の予算総額が１億円程度までの需要者が多く、新築建売住宅では４千万円台から６千万円台程度までの物件が多い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模の一般住宅を中心に、アパート等も見られる住宅地域である。居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、かつ指定基準地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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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			地域要因	
	標準地番号 西東京-4						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
	公示価格 266,000 円/㎡	[101.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [91.2]	[102.0] / 100	299,000		交通	0.0		交通 -3.0
								環境	0.0		環境 -6.0
								画地	+1.0		行政 0.0
								行政	0.0		その他 0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	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			地域要因	
	西東京(都)-4						標準化補正	街路	0.0		街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 261,000 円/㎡	[103.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [90.0]	[102.0] / 100	299,000		交通	0.0		交通 -1.0
								環境	0.0		環境 -10.0
								画地	+2.0		行政 0.0
								行政	0.0		その他 0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 290,000 円/㎡ 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	金融緩和的政策の継続の下、インフレ傾向にあるものの、経済状況は良好で、不動産需要は回復傾向にある。
			[地域要因]	西東京市北部の既成住宅地域として熟成しており、堅調な住宅需要に支えられ、地価は強含み傾向で推移している。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。