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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日興不動産鑑定所
西東京(都)　－ 4	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　栗原　秀幸

鑑定評価額	40,100,000 円	１㎡当たりの価格	269,000 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]	210,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	西東京市泉町四丁目２２３７番４「泉町４－５－３」				②地積 (㎡)	161 (12)	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) （その他）
	1.2：1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅、アパートが多い住宅地域	西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	ひばりヶ丘1.5 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　12 m、規模　150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北４．５m市道	交通施設	ひばりヶ丘駅南東方 1.5 km	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	低層の戸建住宅、アパート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。						

(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	269,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	114,000	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、西東京市内に位置する西武池袋線および西武新宿線沿線の住宅地域である。主たる需要者は自用目的の住宅ニーズを持った一次取得者層および買替え取得者層である。最寄り駅よりやや離れているがバス便もあり、新築戸建住宅需要を中心に需要が底堅いため、地価水準は上昇傾向で推移している。市場における中心価格帯は、土地は基準地規模で総額４千万円前後、新築建売住宅は総額６千万円～７千万円台程度である。			
(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、低層の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、土地需要は個人エンドユーザーによる自己居住目的が中心であり、収益性よりも周辺での取引価格が価格決定の主要な指標とされている。よって、収益性を反映した収益価格は参考に留め、市場の動向を反映した実証的な比準価格を採用し、共通地点である地価公示の代表標準地との検討を行って、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 西東京 － 20	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 265,000 円／㎡	[101.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100	269,000				
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要 環境 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討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 261,000 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 西東京 － 20 公示価格 265,000 円／㎡	②変動率	年間 +3.1 % 半年間 +1.5 %
③価格変動形成要因の	(一般的要因)	円安や物価高・金利上昇の影響により先行きは不透明であるが景気は回復しており、西東京市の地価は上昇基調で推移している。	
	(地域要因)	ひばりヶ丘駅からやや離れた戸建住宅地であり、居住環境は普通程度。最低敷地面積が設定されたが、当面現状維持と予測される。	
	(個別的要因)	価格形成に影響する画地条件の変動等は認められない。よって、個別的要因につき特記すべき事項はない。	