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)　－ 7　宅地-1

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)　－ 7	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　松本　敦彦

鑑定評価額	41,900,000 円	１㎡当たりの価格	260,000 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 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	205,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	西東京市北町五丁目９８４番４外 「北町５－１１－２２」			②地積 (㎡)	171 (10)	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）
	1：1	住宅 Ｗ 2	一般住宅が多い環境のよい住宅地域	東4 m 私道	水道、ガス、下水	保谷1.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 m、奥行　約　12 m、規模　150 ㎡程度、形状 正方形		
	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：保谷駅北西方 1.2 km　法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も概ね現状を維持しながら推移していくものと予測される。		

(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	260,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	106,000 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近隣市の西武線の各駅からやや距離のある住宅地域である。需要者は、都心への通勤者世帯の西東京市及び近隣市に居住する自己居住目的の個人が中心である。昨今対象地の近くに中堅スーパーマーケットがオープンし、道路整備も進みつつあり利便性は増している。取引の中心となる価格帯は、小規模住宅の場合で新築戸建て住宅が７０００万円程度、土地のみで４０００万円台である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域には一般住宅が多い住宅地域で、土地需要は個人による自用目的のものが中心であり、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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 － 21	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 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +14.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格 322,000 円／㎡	[101.5]／100	100／[105.0]	100／[122.1]	[102.0]／100	260,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 西東京(都) － 4	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 261,000 円／㎡	[103.1]／100	100／[102.0]	100／[104.0]	[102.0]／100	259,000					

(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 252,000 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 +3.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	西武線沿線の値頃感、武蔵野台地の地盤優位性等から需要は堅調である。
			(地域要因)	保谷駅からやや距離のある住宅地域であるが、道路整備が進み利便性が増した。地価は上昇基調で推移した。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。