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)-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みなとシティアプレイザル
西東京(都)-9	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　木下　典子

鑑定評価額	25,400,000 円	１㎡当たりの価格	276,000 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] 路線価又は倍率	225,000 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		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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	西東京市栄町一丁目５１２番８外「栄町１－３－１８」				②地積 (㎡)	92 ( )	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	住宅 W3	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4.5m私道	水道、ガス、下水	ひばりヶ丘 1.4km		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　20　m、西　50　m、南　10　m、北　20　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　9 m、奥行 約　10 m、規模　90 ㎡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私道	交通施設	ひばりヶ丘駅 南東方1.4km	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅地域として成熟しており、地価水準は上昇傾向が継続している。今後は景気動向と共に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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	276,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	171,000 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の西武新宿線、池袋線沿線一帯に広がる住宅地域である。需要者は西東京市及び隣接する地域に居住し都心部へ通勤するファミリー層が中心である。対象基準地の存する地域は、ひばりヶ丘駅からやや距離があり、農地も見られるが、居住環境の良好な住宅地域であり、主たる需要者層は一次取得者層が中心である。取引の中心価格帯は土地単価で㎡あたり２０万円台後半、土地建物総額で４０００万円台程度が需要の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用目的の需要が多い地域である。現実の取引事例は価格判定の基礎となり求められた比準価格は実証的な価格である。一方、賃貸用収益不動産の想定はしたものの、賃貸市場が形成されていない地域であるため収益価格は低廉となった。よって比準価格を標準とし収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格及び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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 西東京-22	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	
公示価格 347,000 円/㎡	[101.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [126.9]	[100.0] / 100	276,000	標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
							交通	0.0		交通 +4.0
							環境	0.0		環境 +22.0
							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 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			地域要因	
前年指定基準地の価格 261,000 円/㎡	[103.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [96.0]	[100.0] / 100	275,000	標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
							交通	0.0		交通 0.0
							環境	0.0		環境 -4.0
							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　268,000 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　+3.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかに回復しており、この状況が続くことを期待されるが、海外情勢の影響を注視する必要がある。

[地域要因] 既成住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。今後は景気動向と共に推移するものと予測される。

[個別的要因] 特に個別的要因に変動はない。