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)-12　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	冨田会計・不動産鑑定㈱
西東京(都)-12	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　冨田　建

鑑定評価額	31,200,000 円	１㎡当たりの価格	312,000 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]	245,000 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	西東京市柳沢五丁目１４番３１「柳沢５－１０－５」				②地積 (㎡)	100 ( )	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 (50, 100) 準防 高度(1種)
1:1	住宅 W2	小規模の一般住宅が多く区画整然とした住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	西武柳沢 1km		(その他) (60, 100)

(2) 近隣地域

①範囲	東　30　m、西　70　m、南　80　m、北　60　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　10　m、規模　100　㎡程度、形状　正方形		

④地域的特性	特記事項	ない	街路	基準方位北、５m市道	交通施設	西武柳沢駅 南西方1km	法令規制	１低専 高度(1種) (60, 100) 準防
⑤地域要因の将来予測	西東京市では住宅地の需要は近年は継続して底堅く、近隣地域周辺でも手堅い需要を認め得る。西東京市の住宅地全般の需要に一定の活発な状況が期待できることから、近隣地域も地価動向は上昇傾向で推移と予測する。							

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　312,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　151,000 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の西武新宿線沿線の各最寄駅から徒歩圏に位置する住宅地域の範囲で、自用目的の個人が需要の中心と判断される。住環境は比較的良好も駅からやや遠く利便性が比較的劣るため取引総額には限界があり中心価格帯は１００㎡前後の土地で３，０００万円台程度、新築戸建住宅では４，０００万円台後半～５，０００万円台程度が目安と言える。西東京市の住宅地全般で需要が堅調であるため価格動向の将来予測は上昇傾向と思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域における不動産取引は自用目的の戸建住宅の売買が大半の状況である。そして、市場参加者は土地価格につき比準価格に着目して意思決定すると思料される。その一方、地域での投資収益物件の売買は殆ど見られない点や最有効使用の内容、経済合理性の観点を勘案しても収益価格の意義は乏しい。以上を総合的に勘案し、本件では比準価格を重視し収益価格は参考に留め、指定基準地の価格等に対する均衡にも配慮した上で鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 西東京-9	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		地域要因	
公示価格 331,000 円/㎡	[101.7] / 100	100 / [105.0]	100 / [109.1]	[105.0] / 100	309,000		街路	0.0	街路	-1.0
							交通	0.0	交通	+1.0
							環境	0.0	環境	+8.0
							画地	+5.0	行政	+1.0
							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)-2	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		地域要因	
前年指定基準地の価格 398,000 円/㎡	[103.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [135.0]	[105.0] / 100	317,000		街路	0.0	街路	-2.0
							交通	0.0	交通	+6.0
							環境	0.0	環境	+25.0
							画地	+1.0	行政	+4.0
							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　303,000 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] 西東京市では住宅地の需要は堅調である。同一需給圏内で特筆すべき価格形成要因の変動は見受けられない。

[地域要因] 西東京市全体の住宅地需要が堅調なため地域の住宅地の需要も堅調と言える。地域の価格形成要因も特段の変動要素は見られない。

[個別的要因] 価格形成に影響する画地条件の変動等は見受けられない。このため、個別的要因について特記すべき事項はない。