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)　－ 13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	こやまとうこ不動産鑑定士事務所
西東京(都)　－ 13	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　小山　東子

鑑定評価額	56,400,000 円	１㎡当たりの価格	342,000 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]	270,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	西東京市新町四丁目４３２番４６ 「新町４－１２－３６」			②地積（㎡）	165 (　　)	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) （その他） (60,100)
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵境1.7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　10ｍ、北　20ｍ	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 m、奥行　約　14 m、規模　165 ㎡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　６m市道 交通施設：武蔵境駅　北西方　1.7 km 法令規制：１低専　(60,100)　準防　高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因はなく、当面は現況通り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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	342,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	163,000 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比較的南部における低層住宅地域の存する範囲と判定した。典型的な需要者は地縁的選好性を有する市内在住者のみならず、広く都内において居住の快適性と都心通勤の利便性を志向するファミリー層が想定される。新築建売住戸の中心価格帯は、敷地１００㎡程度で４千万円台後半から７千万円程である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	高度利用が出来ない第１種低層住居専用地域に存し、また土地相場に相応する賃料収入も困難である。よって典型的な需要者は居住の快適性及び利便性等を重視する個人である。当該需要者は同一需給圏の実際の取引を考慮して取引の意思決定を行い、収益目的前提での取引は皆無に近いものと思料する。以上より、指定基準地等との検討を踏まえ、実証的かつ規範性があり説得力の高い価格となった取引事例比較法による比準価格をもって鑑定評価額を決定した。				

(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 － 11	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					
	公示価格 345,000 円／㎡	[101.8]／100	100／[105.0]	100／[97.9]	[100.0]／100	342,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-2.0
								交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0		環境	+3.0
								画地	+5.0		行政	-1.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	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					
	前年指定基準地の価格 398,000 円／㎡	[103.5]／100	100／[101.0]	100／[119.4]	[100.0]／100	342,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-4.0
								交通	0.0		交通	+5.0
								環境	0.0		環境	+15.0
								画地	+1.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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　330,000 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　+3.6 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	都心２０キロ圏の区部隣接市であり、住宅需要は概ね堅調である。人口は現在のところ微増である。
			（地域要因）	最寄駅徒歩圏外であるが武蔵野市に近く、値頃感が残り地価が上昇した。
			（個別的要因）	特段の変動は認められない。