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)　５－１　　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)　５－１	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　松本　敦彦

鑑定評価額	168,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,080,000 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]	810,000 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	西東京市田無町四丁目４０３番４０ 「田無町４－２８－１４」				②地積 (㎡)	156 (　　)	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		商業 (80,500) 防火 （その他） (100,500)
	不整形 1：1.5	店舗兼事務所 Ｓ 5F 1B	中規模の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南東16 m 市道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	田無210 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　20ｍ、南　100ｍ、北　65ｍ				②標準的使用	中高層店舗事務所併用地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、　奥行　約　15 m、　規模　150 ㎡程度、　形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６m市道	交通施設	田無駅北方 210 m	法令規制	商業 (100,500) 防火
	⑤地域要因の将来予測	当分の間は現状のまま推移するものと予測される。							

(3)最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地			(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0 形状　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,100,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	927,000 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、西東京市及び周辺市に位置する、駅周辺部または幹線道路沿いの商業地域を含む比較的広い範囲の圏域である。需要者は主に近隣居住者を顧客とする小規模店舗を経営する個人や企業が中心となるが、マンション主体の需要も増加している。田無駅周辺の繁華性の充実に伴い地価は上昇基調である。土地単価は１１０万円／㎡前後が需要の中心である。取引は少なく立地条件や規模で価格の差異が大きくなりやすい。
(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１階を集客事業向け（金融機関、小売・サービス店舗等）２階以上を主に店舗又は事務所等とした事業用建物が建ち並ぶ商業地域で、自用目的の取引のほか、賃貸物件としての需要も見込まれ、収益物件の土地に対する投資採算性も比較的高く、相応の価格水準が維持されている。したがって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけて、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　５－１	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 街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+3.0 行政　0.0 その他　0.0	地域要因の比較 街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 行政　0.0 その他　0.0	
	公示価格 1,040,000 円／㎡	[103.8]／100	100／[103.0]	100／[100.0]	[103.0]／100	1,080,000				
(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	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因の比較 街路 交通 環境 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　972,000 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　５－１
公示価格　1,040,000 円／㎡
②変動率　年間 +11.1 %　半年間 +3.8 %

③価格形成要因の変動状況

(一般的要因) 市場参加者の特性等に大きな変化はないが、駅前商業地域における需要は底堅く、地価は上昇傾向を続けている。

(地域要因) 駅ロータリー至近の商業地域であり、利便性が高く、稀少性の高さから地価は上昇傾向が続いている。

(個別的要因) 個別的要因に変動はない。