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)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　日本鑑定ネットワーク
西東京(都)5-2	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　長谷川　宏樹

鑑定評価額	56,600,000 円	１㎡当たりの価格	435,000 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]	340,000 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	西東京市田無町四丁目１７１８番８「田無町４－２０－１２」			②地積(㎡)	130 ( )	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	近商 (80, 300) 準防 高度(3種)
	1:1.5	店舗兼住宅 ＲＣ5	中低層の店舗等が建ち並ぶ都道沿いの商業地域	北9.7m都道	水道、ガス、下水	田無 600m	(その他) (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　50　m、南　0　m、北　40　m	②標準的使用	中層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　10.0　m、奥行 約　13　m、規模　130　㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：９．７m都道　／　交通施設：田無駅 北西方600m　／　法令規制：近商 (90, 300) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中低層店舗併用住宅、共同住宅等が建ち並ぶ幹線沿いの地域で、漸次住宅系用途の建物が増加するものと予測する。地価については回復傾向が顕著で、しばらくの間、強含み傾向で推移するものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　460,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　344,000 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区内に所在する商業地域一円である。需要者の中心は同一需給圏内を中心に不動産賃貸経営を指向する個人投資家、中小企業のオーナー等が多い。また、マンション用地・投資物件用地需要はあるものの、売り物件の供給が少なく、結果として取引は低調である。なお、用地需要が多い価格帯としては総額で２億円程度までである。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中低層店舗併用住宅、店舗付共同住宅、一般住宅等が混在する幹線沿いの商業地域である。自用の物件と賃貸物件の比率は同程度で、収益性も求められる商業地域に所在するので、比準価格、収益価格を適切にウェイト付けし、かつ指定基準地等との均衡に留意して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 西東京5-3	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 382,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.8]	[100.0] / 100	433,000		街路	0.0	街路	+3.0
								交通	0.0	交通	-1.0
								環境	0.0	環境	-11.0
								画地	0.0	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)5-4	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	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 486,000 円/㎡	[106.0] / 100	100 / [98.0]	100 / [121.5]	[100.0] / 100	433,000		街路	0.0	街路	+3.0
								交通	0.0	交通	+4.0
								環境	0.0	環境	+8.0
								画地	-2.0	行政	+5.0
								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　410,000 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　+6.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	経済状況・社会構造の変化等から事務所需要は弱いものの、最寄駅への接近性に優る共同住宅等の投資物件用地の需要は旺盛である。
			[地域要因]	最寄り駅に比較的近く、総額も手頃で、共同住宅等の投資物件用地需要も回復傾向にあり、地価は強含み傾向で推移している。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。