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)　５－３　　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)　５－３	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　　小山　東子

鑑定評価額	109,000,000 円	１㎡当たりの価格	730,000 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]	560,000 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	西東京市ひばりが丘北四丁目１５５１番２０「ひばりが丘北４－１－３２」			②地積(㎡)	149 ( )	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 (80,400) 防火 （その他） 地区計画等 (100,342)
	1：1.5	店舗 Ｓ 3	飲食店、小売店舗等が混在する駅に近い商業地域	東5.7 m 市道	水道、ガス、下水	ひばりヶ丘130 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　15m、南　25m、北　15m	②標準的使用	中層店舗事務所地
	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：５．７m市道	交通施設：ひばりヶ丘駅　北西方 130 m　法令規制：商業 (100,342) 防火 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	ひばりヶ丘駅北口の商業地域は、行政による地区計画決定及び街並み再生方針の指定等により、今後の整備進展が期待される。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所地	(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	760,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	613,000 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その周辺市区において、中小規模の店舗ビルや小規模飲食店、パチンコ店等が混在する駅近の商業地域の存する範囲と判定した。典型的な需要者は事業用地目的の地元企業や収益物件素地目的の不動産業者が想定される。土地の規模や僅かな立地条件の違いによって収益性は異なることから中心価格帯は把握し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	典型的な需要者は収益性及び市場で取得可能な価格水準を其々重視する。比準価格は西武池袋線及び西武新宿線沿線駅に近い商業地の事例を主に採用。地域要因の格差も妥当な範囲内であり説得力のある価格が求められた。収益価格は５階建の店舗事務所ビルを想定し、基準地の収益性を適切に反映した価格が求められた。以上より、比準価格と収益価格を関連付けて、指定基準地等との検討を踏まえ、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 5－6	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 637,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[100.0]	100／[89.2]	[100.0]／100	736,000		標準	街路	0.0	地域	街路	+3.5
									交通	0.0		交通	-1.5
									環境	0.0		環境	-19.0
								補正	画地	0.0	要因	行政	+8.0
									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) 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						
	前年指定基準地の価格 486,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[98.0]	100／[71.8]	[100.0]／100	732,000		標準	街路	0.0	地域	街路	+10.0
									交通	0.0		交通	-1.0
									環境	0.0		環境	-36.0
								補正	画地	-2.0	要因	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 677,000 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 +7.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	金利は上昇傾向にあるが、優良物件に対する需要は堅調であり、利回りは低水準で推移。
			地域要因	駅北口西側は地区整備計画が策定され、計画に沿って今後の環境整備と賑わいの創出が期待されている。
			個別的要因	特段の変動は認められない。