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)5-4　　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)5-4 | 東京都 | 多摩第１ | 氏名 | 不動産鑑定士　　冨田　建 |

| 鑑定評価額 | 116,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 515,000 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] | 400,000 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 | 西東京市富士町四丁目７２９番２９外<br>「富士町４－１３－２４」 | | | | ②地積 (㎡) | 225 ( ) | 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 |
| | 不整形<br>1.2:1 | 銀行<br>S2 | 日用品小売店舗等が建ち並ぶ駅前路線商業地域 | 西16m市道 | 水道、ガス、下水 | 東伏見<br>120m | | (その他)<br>( 100, 400 ) |
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　0　m、西　50　m、南　40　m、北　60　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　13 m、奥行 約　17 m、規模　220 ㎡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：東伏見駅 北東方120m | | 法令規制：商業 ( 100, 400 ) 防火 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域周辺は東伏見駅徒歩圏に位置する駅前商業地域である。商業背後地の住宅需要の高まり、東伏見駅の利用客数の回復、市内の商業地の取引動向等を勘案するにその価格動向は上昇傾向で推移と予測された。 | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (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 | 形状　-2.0 |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格　530,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格　405,000 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を中心に隣接する多摩東部各市の商業地域または商住混在地域及びその周辺地域全般と判定する。また、近隣地域周辺の土地の取引価格帯は取引毎に価格水準に開差があるが概ね５０万円／㎡前半程度が目安と言え、需要者は近隣の顧客層を意識した事業者が主体と思料される。件数こそ少ないが西東京市内の商業地で取引が見られる実態や一定の繁華性が認め得る現況を勘案するに、価格動向は上昇傾向で推移するものと予測された。 | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は東伏見駅至近の一定の繁華性を認め得る商業地域に位置するため、投資収益物件としての購入を企図した需要も期待はできる。但し、市内での商業地の取引事例の内容を見るに、建物と一体の投資収益物件の取引こそ見られるものの投資収益目的の取引でも市場参加者は土地それ自体の価値の適正水準をも意識していると思料される。以上より、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、市内の他の基準地価格との均衡をも考慮して鑑定評価額を決定した。 | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (8)公示価格規準とした価格 | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号 西東京5-5 | 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 0.0／行政 0.0／その他 0.0<br>地域要因：街路 -9.0／交通 0.0／環境 +2.0／行政 -5.0／その他 0.0 |
| | 公示価格<br>447,000 円/㎡ | [ 103.0 ] / 100 | 100 / [ 100.0 ] | 100 / [ 88.2 ] | [ 98.0 ] / 100 | 512,000 | | |
| (9)指定基準地からの検討 | 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<br>地域要因：街路／交通／環境／行政／その他 |
| | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡ | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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<br>■継続　□新規<br>前年標準価格　486,000 円/㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号<br>公示価格　円/㎡<br>②変動率　年間　+6.0 %　半年間　% | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 西東京市内では近年、高額取引も散見される等、商業地の需要が強い。かかる市況ゆえ、市内の商業地の価格動向は上昇傾向と判断する。<br>[地域要因] 西東京市内の商業地の取引動向や需要の強さ等を勘案するに、近隣地域周辺でも地価水準は上昇傾向を継続するものと判断する。<br>[個別的要因] 価格形成に影響する画地条件の変動等の要素は見られない。よって、個別的要因に関し特記事項等はないものと判断された。 |