

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡総合鑑定
東村山(都) - 3	東京都	多摩第 4	氏名	不動産鑑定士 松岡 利喜雄

鑑定評価額	26,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	184,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	145,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		東村山市久米川町二丁目 9 番 1 7				地積 (㎡)	142 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	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)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		南西 4 m 私道	水道、ガス、下水	東村山 1.5 km		(60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 13 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 4 m 私道	交通施設	東村山駅 北東方 1.5 km		法令 1 低専 (60,100) 準防高度 (1種) 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は認められず、今後も現状のまま一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として推移するものと予測される。地価はやや上昇傾向で推移するものと見込まれる。									
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 184,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 75,500 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、東村山市内の西武線各線及び JR 武蔵野線沿線の住宅地域である。需要者は当圏内の一次取得者が中心で、他の圏域からの転入者は少ない。東京郊外の住宅地として一定の需要があるため、地価はやや上昇傾向で推移している。土地価格は 2 , 5 0 0 万円前後、新築戸建物件では 4 , 0 0 0 万円前後が市場での需要の中心となる価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は戸建一般住宅を中心とした住宅地域であり、アパート等の収益物件は散見される程度であることから、不動産の賃貸収入を目的とした取引は稀であり、自用目的の取引を中心に価格形成がなされているといえる。したがって、収益価格は理論的ではあるものの、実証性を有する比準価格と比較して説得力が劣ることから、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめて、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号 東村山 - 10							準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	公示価格 198,000 円 / ㎡	[101.1] 100	100	100	[104.0] 100	183,000		化 環境 0.0	要 環境 +5.0		
		100	[105.0]	[108.2]	100			補 画地 +5.0	因 行政 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 東村山(都) - 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
								準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格 179,000 円 / ㎡	[102.2] 100	100	100	[104.0] 100	183,000		化 環境 0.0	要 環境 +2.0		
		100	[101.0]	[103.0]	100			補 画地 +1.0	因 行政 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 179,000 円 / ㎡		価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	一般的要因	不動産価格の上昇による都心部からの転居等を背景に住宅地の不動産取引は堅調であり、価格は引き続きやや上昇傾向にある。						
	- 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			地域要因	最寄り駅から距離のある住宅地域であるが、一般的要因の影響を受けて地域の地価水準もやや上昇基調で推移している。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -			個別的要因	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特段認められない。						
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 %										