

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	わかば不動産鑑定事務所
東村山(都)-9	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 内野 美樹
鑑定評価額	23,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	194,000 円/m ²	

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 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	155,000 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		東村山市野口町二丁目2 5 番 4 7				地積 (㎡)	119 ()	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)					
	2:1	住宅 W2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	北4.5m私道	水道、 ガス、 下水	東村山 1.2km		(その他) (60, 100)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m				標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 8 m、規模		120 ㎡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 . 5 m私道	交通施設	東村山駅 西方1.2km	法令 規制	1 低専 高度(1種) (50, 100)				
	地域要因の将来予測		駅から比較的近い低層住宅地域として熟成しており、地域要因の変動を促す要因は見当たらない。当面の間、現状のまま推移していくものと考えられる。										
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 194,000 円/㎡									
			収益還元法	収益価格 82,300 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、東村山市及び隣接市内の、西武新宿線、西武多摩湖線沿線等の住宅地域である。中心となる需要者は、都心への通勤者及び地元在住者等地縁を有する一次取得者層が中心である。当地域での戸建住宅の価格水準は、旺盛なマイホーム需要と適度な供給とで安定的に推移している。需要の中心となる価格帯は、敷地1 2 0 ㎡程度の新築建売住宅で3 0 0 0 万円台後半と見られる。										
(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、共同住宅が散見されるものの戸建住宅が中心の住宅地域である。市場では自用目的の取引が中心で、居住の快適性、利便性等に着目して価格が形成される傾向にある。一方、収益性を追求する需要は少なく、収益性が価格に及ぼす影響は限定的である。よって、市場で生じた実際の事例から導かれた比準価格を標準に、収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地 標準地番号 東村山-4		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	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 -1.0 その他 0.0		
	公示価格 197,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	196,000						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号 東村山(都)-6		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	地域要因	街路 -1.0 交通 +7.0 環境 +35.0 行政 +3.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 281,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [147.3]	[100.0] 100	197,000						
(10) 対象基準地の等前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 189,000 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因]	物価や人件費等の高騰、円安による利上げ圧力等がありつつも、低金利、税優遇措置や助成金等に支えられ、不動産需要は堅調である。							
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	熟成した戸建住宅地域で、市内でも標準的な住宅地域であるが、建ぺい率・容積率等の制限が見直され、土地利用の可能性が向上した。						
							[個別的 要因]	地域の標準的な画地であり、競争・代替関係にある他の不動産と比較して優劣の程度、競争力に変動はない。					
	変動率 年間 +2.6 % 半年間 %												