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
東村山(都)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京不動産経済研究所
東村山(都)　－１	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　江蔵　龍

鑑定評価額	43,000,000 円	１㎡当たりの価格	236,000 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] 185,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍
					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	東村山市本町三丁目２０番８４外			②地積（㎡）	184 (　2)	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	１低専 (50,100) 準防 高度(1種) （その他）
	1.2：1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東4 m 道路	水道、ガス、下水	東村山820 m	(60,100)

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　30 m、南　40 m、北　50 m		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　14 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 4m道路	交通施設	東村山駅南東方820 m
		法令規制	１低専 (60,100) 準防 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	地域要因を変動させる要因は特に認められないことから、当面は現状を維持しながら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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　236,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　103,000 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	同一需給圏は東村山市及び隣接市内の西武線各線沿線を中心とする圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、都心若しくは同一需給圏内に所在する事業所、工場等に勤務する住宅一次取得者層が主体である。駅徒歩圏に存し利便性に優れ、居住環境も良好なことから需要は比較的堅調である。新築戸建住宅は画地の規模・形状・立地条件等により差異があるが、総額４，０００～５，０００万円台が中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で、自用での居住目的の取引が中心であり、居住の快適性や利便性が重視されることから、需要者の購入動機を反映した比準価格の説得力は高い。一方、収益物件の取得を目的とした需要者による取引は限定的であることから、収益価格の説得力は相対的に低い。以上より、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて、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 東村山　－ 11	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　街路 0.0	地　街路 +1.0
	公示価格 206,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[100.0]	100/[90.2]	[102.0]/100	236,000		準　交通 0.0	域　交通 -4.0
								化　環境 0.0	要　環境 -7.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地から基準地の検討	①指定基準地番号 東村山(都)　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 290,000 円／㎡	[103.4]/100	100/[100.0]	100/[128.9]	[102.0]/100	237,000		準　交通 0.0	域　交通 +5.0
								化　環境 0.0	要　環境 +18.0
								補　画地 0.0	因　行政 +4.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の年間の標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 229,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）金融緩和が継続している中、世帯所得の増加等を背景とした住宅需要の拡大等があり、東村山市の地価は上昇傾向にある。
	②変動率　年間 +3.1 %　半年間 %		（地域要因）最寄駅から徒歩圏の住宅地域であり、一般的要因の影響により地価は若干の上昇傾向で推移している。
			（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。