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）　-2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）エスエー不動産鑑定
東村山（都）　-2	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　耕一

鑑定評価額	25,000,000円	１㎡当たりの価格	221,000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］	170,000 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	東村山市恩多町三丁目４０番２２	②地積（㎡）	113（　　）	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	⑨法令上の規制等
1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	久米川 920m	１低専 (50,100) 準防 高度地区1種 （その他） (60,100)

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　35m、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　9.0ｍ、奥行　約　12.0ｍ、規模　108㎡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 ５ｍ市道	交通施設	久米川駅　北東方 920m	法令規制	１低専 (60,100) 準防 高度地区1種
⑤地域要因の将来予測	熟成した低層住宅地域で、地域要因に特段の変動要因はない。当分の間現状のまま推移するものと予測する。							

(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　0.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	221,000円／㎡
収益還元法	収益価格	85,800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、東村山市及び周辺市内の西武線各線沿線の住宅地域である。主たる需要者は、地縁的選好性を有する自己の住宅取得希望者で、一次取得者層が中心である。最寄り駅から徒歩圏にあり需要は堅調で、地価強含み傾向にある。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅では４，０００万円～４，５００万円程度である。
(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、戸建住宅を中心とした低層住宅地域で、不動産市場では自用目的の取引が中心で、収益性を追求する取引は僅少である。従って、土地価格は、主として居住の快適性、利便性等に着目して形成されており、収益性が価格形成に及ぼす影響は極めて僅少である。よって、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、実証的な比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した

(8) 公示価格を規準とした価格

① □代表標準地　■標準地　標準地番号 東村山 -18	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		地域要因	
公示価格 191,000円／㎡	[101.4]/100	100/[104.0]	100/[84.3]	[100.0]/100	221,000		街路	0.0	街路	-1.0
							交通	0.0	交通	-1.0
							環境	0.0	環境	-14.0
							画地	+4.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

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	標準化補正		地域要因	
前年指定基準地の価格 290,000円／㎡	[103.4]/100	100/[100.0]	100/[135.1]	[100.0]/100	222,000		街路	0.0	街路	-1.0
							交通	0.0	交通	+6.0
							環境	0.0	環境	+25.0
							画地	0.0	行政	+3.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(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
■継続　□新規
前年標準価格　215,000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　+2.8％　半年間　％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］ 中東問題等の懸念材料はあるが、日本経済の回復傾向は続いており、地価も上昇傾向にある。

［地域要因］ 既成の住宅地域で、地域要因に影響を及ぼす特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受け地価は強含みで推移している。

［個別的要因］ 特段の変動要因はない。地域の標準的な画地で、市場競争力は普通である。