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)　－ 3　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)　－ 3	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　江蔵　龍

鑑定評価額	27,000,000 円	１㎡当たりの価格	190,000 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]	145,000 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
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	東村山市久米川町二丁目９番１７			②地積(㎡)	142 ( )	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） (60,100)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位　北 4m私道　交通施設：東村山駅北東方1.5 km　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	190,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	80,000 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。需要者は当圏内の住宅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２，５００万円前後、新築戸建物件では４，０００万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、収益価格は参考に留め、指定基準地及び周辺地価公示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 － 10	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					
	公示価格 205,000 円／㎡	[101.1]／100	100／[105.0]	100／[108.2]	[104.0]／100	190,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+5.0
								画地	+5.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 東村山(都) － 7	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					
	前年指定基準地の価格 183,000 円／㎡	[103.3]／100	100／[101.0]	100／[102.0]	[104.0]／100	191,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+1.0
								画地	+1.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 184,000 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 +3.3 % 半年間 %	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。
			(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。
			(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。