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)-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	わかば不動産鑑定事務所
東村山(都)-5	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　内野　美樹

鑑定評価額	21,500,000 円	１㎡当たりの価格	181,000 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]	140,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		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	東村山市青葉町三丁目２４番３３			②地積(㎡)	119 ( )	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)
	1:2	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	新秋津 1.3km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　10　m、南　20　m、北　20　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　8 m、奥行 約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位　北５m 市道	交通施設	新秋津駅　南方駅 1.3km	法令規制	１低専 高度(1種) (60, 100) 準防
⑤地域要因の将来予測	熟成した既成の戸建住宅地域であり特段の変動要因もないことから、当分の間現状のまま推移すると予測される。							

(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　181,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　28,600 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、東村山市内及び隣接市内の西武線各線、ＪＲ武蔵野線の各駅を最寄りとする住宅地域である。主たる需要者は、都心や近郊都市へ通勤する勤労者及び地域に地縁を有する者で、住宅一次取得者が中心である。近隣地域は戸建住宅を中心とした既成住宅地域で、最寄り駅から距離はあるものの、値ごろ感もあって一定の需要がある。需要の中心となる価格帯は、土地１１０㎡程度で２千万円前後、新築戸建住宅で４千万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅を中心とした住宅地域にあり、自用目的での取引が多く居住の快適性が重視される傾向にある。アパート等の収益物件も見られるが、多くは所有地の有効活用にとどまり、積極的に土地投資が行われて収益性を中心に地価が形成される土地柄ではない。よって需要者の属性や意思を直接反映していると考えられる比準価格を標準に、収益価格を参考にし、さらに指定基準地等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)規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　東村山-17 公示価格　171,000 円/㎡	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
		[101.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [98.0]	[104.0] / 100	181,000					
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 東村山(都)-7 前年指定基準地の価格　183,000 円/㎡	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
		[103.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [106.8]	[104.0] / 100	182,000					

(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　176,000 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]	物価高や建築コスト高、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。
			[地域要因]	既成の住宅地域で、特段の変動要因はない。
			[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。