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)　－ 6　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 松岡総合鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 東村山(都)　－ 6 | 東京都 | 多摩第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　松岡　利喜雄 |

| 鑑定評価額 | 64,500,000 円 | １㎡当たりの価格 | 300,000 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] | 235,000 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 | 東村山市栄町三丁目４番１５ | | | | ②地積 (㎡) | 215 ( ) | 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住居 (60,300) 準防 高度(3種) （その他） (70,160) |
| | 1：1 | 住宅 Ｓ 3 | 中規模一般住宅が多く駅前商業地に近い住宅地域 | 北4 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 久米川400 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　40ｍ、西　40ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 中低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　13 m、奥行　約　15 m、規模　200 ㎡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市道　交通施設：久米川駅　西方400 m　法令規制：１住居 (70,160) 準防 高度(3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、今後も現状のまま中規模一般住宅が多く建ち並ぶ駅近の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 | 中低層住宅地 | (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　305,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　158,000　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沿線の住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有する市内居住者や都心通勤者等の一次取得者層が中心となっている。久米川駅に近く利便性が高いエリアであることから、住宅地の地価も上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、敷地規模１１０㎡～１２０㎡の新築戸建物件で５，０００万円～６，０００万円程度である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地周辺はアパート等の収益物件も見られるが、賃貸収入を目的とした取引は少なく、収益性を中心に土地価格が形成されているとはいい難い。一方、比準価格は自用の居住目的で取引される市場の特性に合致しており、市場における実証的な価格として説得力が高いといえる。そこで、本件においては実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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 － 1 | 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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0 | 地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要環境 0.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 293,000 円／㎡ | [102.4]／100 | 100／[100.0] | 100／[100.0] | [100.0]／100 | 300,000 | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | ①指定基準地番号 － | 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 街路 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他 | 地域 街路 / 交通 / 要環境 / 因行政 / その他 |
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ]／100 | 100／[ ] | 100／[ ] | [ ]／100 | | | | |

| (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 290,000 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 東村山 － 1 公示価格 293,000 円／㎡ ②変動率 年間 +3.4 % 半年間 +2.4 % | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因） | 不動産価格の上昇による都心部からの転居等を背景に住宅地の不動産取引は堅調であり、価格は引き続きやや上昇傾向にある。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | （地域要因） | 最寄駅から徒歩圏の住宅地域であり、一般的要因の影響を受けて地価は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。 |