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）　－７　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒルマ
東村山（都）　－7		東京都	多摩第４分科会	氏名	不動産鑑定士　比留間康昌

鑑定評価額	19,500,000 円	１㎡当たりの価格	189,000 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］	150,000 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	東村山市恩多町五丁目３番４１				②地積（㎡）	103 （　）	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）
	1:1.5	住宅 Ｗ２	中小規模一般住宅が多い住宅地域	北西4m道路	水道 ガス 下水	久米川 1.4km		（その他）（60,100）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、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　8.0 ｍ、　奥行　約　12.5 ｍ、　規模　100 ㎡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：久米川駅 北東方 1.4km　／　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	地域要因に格別の変化が認められないので、概ね現状のまま推移していくものと予測する。		

(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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	189,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／　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	同一需給圏は西武線各沿線及びＪＲ武蔵野線沿線の東村山市及び隣接市の標準住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の一次取得者が中心であるが、近時、圏外からの転入者も確認できる。当地域は「久米川」駅からの利便性がやや劣るものの、周辺地域においては物件の供給が多く、一定の成約を確認でき、住宅の購入マインドは堅調である。市場の中心価格帯は、土地で総額２０００万円程度、新築戸建て分譲で総額４０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅の中にアパートも存する住宅地域であるが、事業収支の観点からアパート建築を想定することは非現実であるので収益還元法の適用を断念した。比準価格は、規範性を有する多数の事例から求めており、実証的で信頼性の程度が高い試算価格である。また、居住の快適性を主眼とした自己使用目的の取引が中心であるので、比準価格は市場に適合した価格と言える。よって、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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	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
	東村山　－3							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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 187,000 円／㎡	[101.1/100]	100/[101.0]	100/[100]	[101.0/100]	189,000			

(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　/100]	100/[　]	100/[　]	[　/100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、長期金利の動向、建築費の高騰には留意を要する。
	前年標準価格　183,000 円／㎡		［地域要因］	地域要因に大きな変化はないものの、新築戸建て分譲、更地分譲で強気の価格設定が目につく。また、中古住宅の価格上昇も鮮明である。
	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　－３ 公示価格　187,000 円／㎡		［個別的要因］	代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣の程度、及び競争力の程度に変動はない。
	②変動率　年間　+3.3％　半年間　+1.1％			