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）　-8　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）　-8	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　耕一

鑑定評価額	38,100,000円	１㎡当たりの価格	187,000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	東村山市諏訪町一丁目３６番３				②地積（㎡）	204（　　）	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 高度地区1種 （その他） (60,100)
	1:1.2	住宅 ＬＳ2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	北東4m市道	水道、下水	東村山 1.5km		

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0ｍ、奥行　約　16.0ｍ、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：東村山駅北方 1.5km / 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	熟成した戸建住宅地域で、地域要因に特段の変動要因も認められない。当分の間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	標準的使用と同じ低層住宅地	(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	187,000円／㎡
収益還元法	収益価格	76,300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、東村山市及び隣接市内の西武線各沿線、ＪＲ武蔵野線沿線の住宅地域である。主たる需要者は、都心や多摩中心部への通勤者及地縁的選好性を有する住宅取得希望者で、一次取得者が中心である。都心部の地価の上昇等もあり、当地域の住宅需要は堅調で地価は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で、４，５００万円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、アパートも散見されるが、戸建住宅を中心とした住宅地域で、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、地価は、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 -14	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 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因：街路 +2.0 / 交通 -1.0 / 環境 -5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 185,000円／㎡	[101.3]／100	100／[105.0]	100／[95.9]	[101.0]／100	188,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 東村山（都）　-7	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 0.0 / 交通 +1.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 183,000円／㎡	[103.3]／100	100／[101.0]	100／[101.0]	[101.0]／100	187,000			

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1対象基準地の検討　■継続　□新規　前年標準価格　182,000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　+2.7％　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、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。