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)　－９　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)　－９	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	23,800,000 円	１㎡当たりの価格	200,000 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]	160,000 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
					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	東村山市野口町二丁目２５番４７			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）
	2：1	住宅 W 2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	北4.5 m 私道	水道、ガス、下水	東村山1.2 km	(60,100)

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　50 m、北　50 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　15 m、奥行　約　8 m、規模　120 ㎡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 ４．５m私道	交通施設	東村山駅　西方1.2 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のほかアパートも見られる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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　200,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　80,800 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。需要者の中心は、都心若しくは同一需給圏内に所在する企業や事業所に勤労する一次取得者層である。住宅需要は概ね堅調であるといった一般的要因の影響を受けて、住宅地の地価も上昇傾向で推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、土地は規模１２０㎡程度で、２，５００万円前後、新築戸建物件では４，０００万円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層の戸建一般住宅の利用が中心であり、自己使用目的での取引が支配的である。一方、アパート等の収益物件については土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、高い収益性は期待できず収益価格は低位に試算された。そこで、本件においては実証性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめて、指定基準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　－４	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　街路 0.0	地　街路 -1.0
	公示価格 203,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[100.0]	100/[103.0]	[100.0]/100	200,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 +4.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 東村山(都)　－６	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　街路 0.0	地　街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 290,000 円／㎡	[103.4]/100	100/[100.0]	100/[149.5]	[100.0]/100	201,000		準　交通 0.0	域　交通 +7.0
								化　環境 0.0	要　環境 +37.0
								補　画地 0.0	因　行政 +3.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 194,000 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／㎡	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。
	②変動率　年間 +3.1 %　半年間 %		地域要因：地域的には特段の要因変化は見られないが、一般的要因の影響を受けて、地域の地価水準も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。