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)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京不動産経済研究所
東村山(都)　－ 11	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　江蔵　龍

鑑定評価額	38,500,000 円	１㎡当たりの価格	185,000 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
(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	東村山市富士見町四丁目８番３６				②地積 (㎡)	208 ( )	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)
	1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	西5 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵大和1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、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　13.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　215 ㎡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 5m市道　交通施設：武蔵大和駅南東方1 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	地域要因を変動させる要因は特に認められないことから、当面は現状を維持しながら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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	185,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	54,300 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等において西武線各線沿線を中心とする圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は、都心若しくは同一需給圏内に所在する事業所、工場等に勤務する住宅一次取得者層が主体である。駅から遠方に位置し、交通利便性はやや劣るが、区画整然とした住宅地域で居住環境は良好なため、一定の需要は認められる。新築戸建住宅は、画地の規模・形状・立地条件等により差異があるが、総額３，５００～４，５００万円が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で、自用での居住目的の取引が中心であり、居住の快適性や利便性が重視されることから、需要者の購入動機を反映した比準価格の説得力は高い。一方、収益物件の取得を目的とした需要者による取引は限定的であることから、収益価格の説得力は相対的に低い。以上より、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)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 東大和 － 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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 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 -10.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0
	公示価格 167,000 円／㎡	[101.0]／100	100／[101.0]	100／[91.8]	[102.0]／100	186,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 -2.0 / 環境 +5.0 / 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／[102.9]	[102.0]／100	186,000			

(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 180,000 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：金融緩和が継続している中、世帯所得の増加等を背景とした住宅需要の拡大等があり、東村山市の地価は上昇傾向にある。 地域要因：最寄駅からやや遠方に位置する住宅地域であるが、取引環境は堅調であり、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。