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)　５－１　　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)　５－１ | 東京都 | 多摩第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　江蔵　龍 |

| 鑑定評価額 | 31,300,000 円 | １㎡当たりの価格 | 382,000 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] | 310,000 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 | 東村山市栄町一丁目６番８ | | | ②地積(㎡) | 82 ( ) | 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 | 商業 (80,400) 防火 （その他） (100,400) |
| | 1：1.5 | 店舗、事務所兼住宅 Ｓ 4 | 小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域 | 南西8 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 久米川140 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 中層の店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　7.5 m、　奥行　約　11.5 m、　規模　85 ㎡程度、　形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：８m市道　交通施設：久米川駅南東方140 m　法令規制：商業 (100,400) 防火 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 駅前商業地域であり、当面は現状のまま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 | 中層の店舗兼共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | | | |
|---|---|---|---|
| | 取引事例比較法 | 比準価格 | 402,000 円／㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 334,000 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、東村山市のほか清瀬市及び西東京市等周辺市に存する商業地域や近隣商業地域である。需要者の中心は自用目的の企業や賃貸して賃料収入を得ることを目的とする投資家など多岐にわたる。地価は一般的要因の影響を受けて、やや上昇へと推移している。需要の中心となる価格帯は、３５万～４５万円／㎡前後と判断されるが、駅近物件という希少性から高額での取引も見られる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象基準地は久米川駅に近い商業地域であることから、比準価格は比較的駅接近性に優れた商業地の取引事例を中心に試算しており信頼性は高い。一方収益価格も地域内の標準的な店舗兼共同住宅を想定して求めており、当地域における収益性を反映した適切な収益価格が求められた。そこで、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格も比較考量して、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 東村山 5－3 | 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 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 378,000 円／㎡ | [101.1]／100 | 100／[100.0] | 100／[100.0] | [100.0]／100 | 382,000 | | 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 / 要因 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 |

| (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 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ]／100 | 100／[ ] | 100／[ ] | [ ]／100 | | | 標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他 | 地域 街路 / 交通 / 要因 環境 / 行政 / その他 |

| (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 371,000 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 5－3 公示価格 378,000 円／㎡ ②変動率 年間 +3.0 % 半年間 +1.1 % | 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、消費の回復等があり、東村山市の地価は上昇傾向にある。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | (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、地域の地価水準もやや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。 |