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)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	わかば不動産鑑定事務所
東村山(都)5-2	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　内野　美樹

鑑定評価額	58,900,000 円	１㎡当たりの価格	368,000 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]	285,000 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	東村山市秋津町五丁目８番４５			②地積(㎡)	160 ( )	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	近商 (80, 300) 準防 高度(3種)
	1.2:1	店舗兼住宅 S3F1B	店舗、銀行等が建ち並ぶ秋津駅に近い商業地域	北西7.2m都道	水道、ガス、下水	秋津 90m	(その他) (90, 300)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　40　m、南　5　m、北　30　m	②標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　13　m、奥行 約　12　m、規模　156　㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：７．２m都道　／　交通施設：秋津駅 南西方90m　／　法令規制：近商 高度(3種0m) (90, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	二つの駅を結ぶ比較的繁華な商店街の一角にあるが、特段の変動要因は見当たらず、当分の間現状のまま推移するものと考えられる。		

(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ中低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　387,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　361,000 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	同一需給圏は西武線各線、ＪＲ武蔵野線沿線の東村山市及び隣接市に存する駅周辺の商業地域である。需要者は当圏域内の個人事業主及び中小企業、不動産業者、投資家等のほか、全国でチェーン展開している事業者等も想定される。近隣地域は西武池袋線とＪＲ武蔵野線の乗換利用目的を含めた顧客通行量が多く、駅前商業地域としての繁華性は高い。需要の中心価格は４０万円／㎡弱程度とみられるが、供給が限られているため高めの取引が観察されることもある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の市場において成立した取引事例を基礎として求められたものであり、実証的で規範性が高い。他方、収益価格は収益性に着目して求めた理論的な価格であり、想定要素を含みやや流動的な側面があるが、商業地域においては重視すべき価格である。本件では実証的な比準価格を中心とし、収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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			地域要因	
標準地番号 東村山5-8						標準化補正	街路	0.0	街路	-2.0
公示価格 358,000 円/㎡	[101.8]/100	100/[100.0]	100/[98.7]	[100.0]/100	369,000		交通	0.0	交通	+1.0
							環境	0.0	環境	+5.0
							画地	0.0	行政	-5.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(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			地域要因	
清瀬(都)5-2						標準化補正	街路	0.0	街路	-1.0
前年指定基準地の価格 458,000 円/㎡	[103.9]/100	100/[100.0]	100/[129.1]	[100.0]/100	369,000		交通	0.0	交通	0.0
							環境	0.0	環境	+23.0
							画地	0.0	行政	+6.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(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
前年標準価格　355,000 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　+3.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 物価高や建築コスト高、円安による利上げ圧力等がありつつも、低金利、税優遇措置や助成金等に支えられ、不動産需要は堅調である。

[地域要因] 周辺で都市計画道路の整備計画はあるが、事業化の時期は未定で、他の変動要因もない。

[個別的要因] 地域の標準的な画地で、競争・代替関係にある他の不動産と比較して優劣の程度、競争力に特段の変動はない。