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)　５－３　　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)　５－３	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	255,000,000 円	１㎡当たりの価格	450,000 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]	330,000 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	東村山市本町二丁目３番６９				②地積(㎡)	566 ( )	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	事務所 ＲＣ ４	中層の店舗、事務所ビル等が多い駅前の商業地域	北（駅前広場）市道、三方路	水道、ガス、下水	東村山駅前広場接面		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　10ｍ、南　0ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	中層の店舗兼事務所ビルの敷地
	③標準的画地の形状等	間口　約　22 ｍ、奥行　約　25 ｍ、規模　550 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：駅前広場　市道　交通施設：東村山駅　東方 駅前広場接面　法令規制：商業 (100,400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	西武新宿線東村山駅付近連続立体交差事業が現在進行中であり、事業完了後は商業繁華性の向上が見込まれる。		

(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼事務所ビルの敷地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+8.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　474,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　368,000　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、東村山市のほか小平市や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のほかに大規模画地であればマンション開発業者など多岐にわたる。駅前商業地に対する需要は高く、地価は上昇基調にある。需要の中心となる価格帯は、４０万～５０万円／㎡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	対象基準地は東村山駅前の商業地であることから、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収益用不動産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、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　５－１	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 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -7.0 / 交通 -3.0 / 環境 +33.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 491,000 円／㎡	[101.9]/100	100/[100.0]	100/[120.0]	[108.0]/100	450,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 東村山(都)　５－１	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 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -7.0 / 交通 -2.0 / 環境 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 371,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[100.0]	100/[92.1]	[108.0]/100	448,000			

(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 437,000 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 +3.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) マンション開発や賃貸不動産投資等の増加により、商業地の需要は堅調であるが、金融政策の動向には今後注意を要する。 (地域要因) 西武線の高架化工事が進行中で、駅前商業地として用途の多様性もあり、地価は一般的要因の影響と相俟って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。