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
東久留米(都)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アルファトラスト
東久留米(都)　－ 3	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　半澤　恵美

鑑定評価額	56,200,000 円	１㎡当たりの価格	213,000 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]	170,000 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	東久留米市前沢五丁目２９番２ 「前沢５－２９－２１」				②地積（㎡）	264 (　　)	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 (60,150) 準防 高度(1種) （その他） (70,150)
	1：1	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6 m 市道	水道、ガス、下水	花小金井2 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　16 m、規模　250 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６m市道	交通施設	花小金井駅 北方2 km	法令規制	１低専 (70,150) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地価形成に影響を及ぼす特段の地域要因の変動はなく、当面は概ね現状を維持して推移するものと予測する。						

(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	213,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	91,800 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、東久留米市及びその周辺市のうち、主に西武線の各鉄道駅を利用する住宅地域と把握される。需要者は都心もしくは周辺エリアに通勤する一次取得者や買替層が中心である。最寄駅からバス利用圏の住宅地域であるが、住環境は概ね良好で需要は底堅く推移している。市場における取引の中心価格帯は、１２０㎡程度の土地で２，５００万円程度、新築戸建住宅の場合で総額４，０００万円台前半と把握される。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ熟成した既成住宅地域であり、周辺にはアパート等の賃貸共同住宅も散見されるものの、その収益性は低く、取引は自用目的が支配的である。需要者の主要な選択の指標は居住の快適性や利便性等で、地価と収益価格との関連性は低いと認められることから、実証的かつ典型的な需要者の意思決定を反映した比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、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 東久留米　－ 11	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	標準化補正：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +2.0／行政 0.0／その他 0.0 地域要因の比較：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／行政 0.0／その他 0.0
	公示価格 211,000 円／㎡	[100.9]／100	100／[102.0]	100／[100.0]	[102.0]／100	213,000		
(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	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他 地域要因の比較：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			

(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　207,000 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　東久留米　－ 11 公示価格　211,000 円／㎡ ②変動率　年間　+2.9 %　半年間　+0.9 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）金利や資材価格の上昇には引き続き警戒感があるものの、不動産市況は概ね堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。 （地域要因）郊外の閑静な住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。不動産市況の基調を反映して、地価は上昇基調にある。 （個別的要因）接道方位の優位性を有するものの、地域においては概ね標準的な画地である。個別的要因に変動はなく、市場競争力は普通程度である。