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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
東久留米(都)　－ 4	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　三角　誠

鑑定評価額	22,500,000 円	１㎡当たりの価格	208,000 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]	165,000 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	東久留米市南沢三丁目１９０番７外「南沢３－１３－１０」				②地積(㎡)	108 ( )	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 (30,60) 高度(1種) （その他）
	1：1.5	住宅 W 2	小規模一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域	南東6.3 m 市道	水道、ガス、下水	東久留米1.4 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.5 m、奥行　約　13 m、規模　110 ㎡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、６．３m市道　交通施設：東久留米駅南西1.4 km　法令規制：１低専 (30,60) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はないことから、当面は現状のまま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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	208,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 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にあり、主として西武池袋線沿線の住宅地域と判定した。主たる需要者は都心部への通勤者世帯並びに地縁的選好性を有する一次取得者層が大半を占める。最寄駅までやや離れているが、東京郊外の住宅地として一定の需要が見込める地域である。市場での需要の中心となる価格帯は、土地１１０㎡程度で２千万円台半ば、新築戸建住宅で４千万円台前半から半ばと把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性や通勤の利便性等を重視する自己使用目的の取引が大半である。アパート等の収益不動産も若干みられるものの、賃貸需要は少なく収益性は低いため、収益還元法は非適用とした。よって、市場の実態を反映した説得力のある比準価格を採用し、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 － 10	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 +4.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 / 交通 -3.0 / 環境 +1.0 / 行政 +1.0 / その他 0.0
	公示価格 208,000 円／㎡	[101.5]/100	100/[104.0]	100/[100.9]	[104.0]/100	209,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 東久留米(都) － 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 +2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 -3.0 / 環境 +5.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 207,000 円／㎡	[102.9]/100	100/[102.0]	100/[104.9]	[104.0]/100	207,000			

(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 202,000 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)	雇用・所得環境の改善の動きが続く中で、景気は緩やかに回復し、住宅需要についても概ね堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向にある。
			(地域要因)	既成の住宅地域で、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受け地価は緩やかな上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。