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)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社のぞみ不動産鑑定事務所
東久留米(都)　－ 7	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　飛田　崇

鑑定評価額	22,100,000 円	１㎡当たりの価格	192,000 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]	150,000 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	東久留米市中央町三丁目１５３９番２１「中央町３－２３－１６」			②地積（㎡）	115 ( )	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 (40,80) 高度(1種) （その他）	
	1：1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	南東5 m 市道	水道、ガス、下水	東久留米2.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　40ｍ、南　40ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　12 m、規模　120 ㎡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 5m市道	交通施設	東久留米駅　南西方 2.1 km	法令規制	１低専 (40,80) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	当面は現状維持で推移するものと思われるが、将来的には宅地開発が徐々に進むものと予測される。						

(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　192,000　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隣接市の西武各線沿線の徒歩圏外に存する住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住し、地縁的選好性を有する一次取得者層が中心である。駅から距離があるため交通利便性はやや劣るが、大規模ショッピングモールまで近く生活利便性は概ね良好であり、総額に割安感があるため一定の需要が認められる。土地価格は、画地の形状、立地条件等により差異はあるが、１２０㎡程度で２，０００万円台前半が中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は一般住宅を中心とした住宅地域で、自用での居住目的の取引が中心であり、居住の快適性や利便性が重視されるため、需要者の購入動機を反映した比準価格の説得力は高い。一方、収益物件の取得を目的とした取引は極めて限定的であり、収益価格は価格の指標とならないため、収益還元法は非適用とした。以上より、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、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　－ 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 補画地 +4.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +3.0 交通 -1.0 要環境 +8.0 因行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 208,000 円／㎡	[101.5]／100	100／[104.0]	100／[110.1]	[104.0]／100	192,000			
(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 補画地 +2.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 交通 0.0 要環境 +10.0 因行政 +2.0 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／[113.3]	[104.0]／100	192,000			

(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 186,000 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 +3.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因） 物価上昇、海外情勢の不確実性、金利動向の変化等による先行き懸念はあるが、不動産市況は需要の底堅さを背景に堅調に推移している。 （地域要因） 最寄り駅から距離のある住宅地域であるが、一般的要因の影響を受けて地価はやや上昇基調で推移している。 （個別的要因） 方位の優位性以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地である。個別的要因に特段の変動はなく、市場競争力は普通程度である。