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）　－８　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	アスール不動産鑑定
東久留米（都）　－8		東京都	多摩第４分科会	氏名	不動産鑑定士　竹内　修

鑑定評価額	21,800,000 円	１㎡当たりの価格	198,000 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］路線価又は倍率	155,000 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			倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	東久留米市前沢一丁目９４０番１５「前沢１－４－４２」				②地積（㎡）	110 ( )	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)
	1:2	住宅 W２	一般住宅のほか周辺には農地も残る住宅地域	西6m市道	水道 ガス 下水	花小金井 2.7km		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、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　8.0 ｍ、奥行　約　15.0 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 ６ｍ市道	交通施設	花小金井駅北 2.7km	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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	198,000 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内において、西武各線の各駅を最寄りとする一般住宅地域である。需要者は東京都心部や多摩中心都市等へ通勤する一次取得者層が中心である。近隣地域は、交通利便性に劣るバス便地域であるものの、総額に値ごろ感のある建売住宅を中心に需要は堅調であり、一般的要因の影響も相まって地価は上昇傾向にある。市場における中心的な価格帯は、土地で坪６５万円前後、新築建売住宅で総額４，０００万円前後である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域である。このため、居住の快適性や利便性を重視する自用目的の取引が中心であり、規範性の高い取引事例に基づく比準価格は実証的で説得力を有する。そこで、本件では比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、周辺にはアパート等も見られるが、事業採算性の観点から賃貸経営を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。				

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格	⑦内訳							
	東久留米　－14						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	−1.0
	公示価格 189,000 円／㎡	[101.7] / 100	100 / [100]	100 / [99.0]	[102.0] / 100	198,000		交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	−1.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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	⑦内訳							
	東久留米（都）　－ 3						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格 207,000 円／㎡	[102.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [107.2]	[102.0] / 100	199,000		交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+3.0
								画地	+2.0		行政	+2.0
								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 193,000 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 +2.6 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況	
［一般的要因］	不動産市況は概ね堅調に推移しているが、資源価格の高騰や金利の動向に注意を要する。
［地域要因］	値ごろ感のある郊外の住宅地として、安定した需要が認められる。土地価格については上昇傾向にある。
［個別的要因］	方位の優位性はあるものの、地域においては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。