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）　－９　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社富岡不動産鑑定所
東久留米（都）	－9	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　富岡次郎

鑑定評価額	35,000,000 円	１㎡当たりの価格	304,000 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	240,000 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		倍率種別	倍
(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	東久留米市新川町一丁目９４番１９「新川町１－１２－３」				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)
	1:1.2	住宅 Ｗ２	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	東久留米 400m		（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東 80ｍ、西 50ｍ、南 60ｍ、北 100ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 ｍ、 奥行 約 12.0 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 ５ｍ市道 / 交通施設：東久留米駅東 400m / 法令規制：１低専(40,80) 高度(１種)		
	⑤地域要因の将来予測	特別な変動要因はなく、当分の間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 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
取引事例比較法	比準価格	304,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	113,000	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、東久留米市及びその周辺市内の西武線沿線の住宅地域がその中心である。その中でも駅徒歩圏内については特に価格牽連性が強い。主な需要者は、圏内居住の一次取得者層や地縁的選好性を有する買替層であるが、このところ区部等圏外からの転入者も多い。地域は駅から徒歩約５分と交通接近条件に優れており、需要は安定している。一般的要因の影響を受けて、地価は上昇となった。新築戸建分譲については、総額５５００万円前後が標準的である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、居住の快適性或いは利便性を重視しての自己居住目的の取引が中心である。その為、収益性を反映して求めた収益価格は説得力に欠ける。一方、本件比準価格は、自己居住目的で取引された際の事例に基づくもので、典型的な需要者の購入動機を反映した実証的で説得力を有する価格となっている。そこで、収益価格は参考に留めることとし、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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	標準化補正	地域要因
	東久留米 －5							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	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 299,000 円／㎡	[101.7/100]	[100/100]	[100/100]	[100/100]	304,000			

(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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	[100/]	[100/]	[/ 100]			街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他

(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	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気が緩やかに回復していく中、物価上昇を背景にして不動産価格も上昇となった。ただし、今後の金利動向等には留意が必要である。
	前年標準価格 295,000 円／㎡		[地域要因] 駅徒歩圏内の住宅地域である。周囲には畑も残る地域であるが、地域要因に特段の変動はない。
	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 － 5 公示価格 299,000 円／㎡		[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。
	②変動率 年間 +3.1 % 半年間 +1.7 %		