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）　－ 10　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）	－10	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　富岡次郎

鑑定評価額	19,500,000 円	１㎡当たりの価格	191,000 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	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		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	東久留米市柳窪二丁目１２５番８「柳窪２－１５－２３」			②地積（㎡）	102 ( )	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)
1:1.5	住宅 W２	小規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域	北東4.5m私道	水道 ガス 下水	小平 1.6km	（その他）

(2) 近隣地域

①範囲	東　150 m、西　10 m、南　30 m、北　40 m	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　12.0 m、規模　100 ㎡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 ４．５m私道	交通施設	小平駅北東 1.6km	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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	191,000 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のうち、西武線沿線の住宅地域がその中心である。その中でも駅からやや遠い地域については特に価格牽連性が強い。主たる需要者は、圏内に居住する一次取得者であるが、このところ圏外からの転入者も見られる。地域は駅からやや遠い市南西部にあるが、値頃感のある郊外の住宅地として一定の需要が認められる。一般的要因の影響を受けて地価は上昇となった。新築戸建分譲は、総額４千万円台前半が標準的である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は一般住宅を主体とした住宅地域で、居住の快適性や利便性を重視しての自用目的の取引が中心である。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である。そこで比準価格を採用することとし、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、駅距離、公法上の規制等から見て、経済合理的な賃貸経営は困難な為、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（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
東久留米　－12							街路	0.0		街路	+1.0
公示価格	[101.2]	100	100	[101.0]			交通	0.0		交通	+1.0
189,000 円／㎡	100	[100]	[100.9]	100	191,000		環境	0.0		環境	-4.0
							画地	0.0		行政	+3.0
							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（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
東久留米（都）　－ 3							街路	0.0		街路	+2.0
前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[101.0]			交通	0.0		交通	-1.0
207,000 円／㎡	100	[102.0]	[110.2]	100	191,000		環境	0.0		環境	+7.0
							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　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　+2.7 %　半年間　%

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。

［地域要因］　駅からやや遠い市南西部の住宅地域。地域要因に特段の変動はない。

［個別的要因］　個別的要因に特段の変動はない。