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)　５－１　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ＮＸ商事株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 東久留米(都)　５－１ | 東京都 | 多摩第４ | 氏名 | 不動産鑑定士　　斉藤　直行 |

| 鑑定評価額 | 50,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 263,000 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] | 205,000 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 | 東久留米市幸町三丁目１１６４番１１「幸町３－４－４」 | | | ②地積(㎡) | 190 ( ) | 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 | 近商 (80,200) 準防 高度(2種) （その他） (89,197) |
| | 1：2 | 店舗兼共同住宅 ＬＳ ２ | 店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 | 南東9.7 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 東久留米1.2 km | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 低層の店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　18 m、規模　180 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない　街路：９．７m市道　交通施設：東久留米駅南西1.2 km　法令規制：近商 (90,200) 準防 高度(2種) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状維持のまま推移すると予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 低層の店舗兼共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | ない |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | | | |
|---|---|---|---|
| | 取引事例比較法 | 比準価格 | 268,000 円／㎡ |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 121,000 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に存する準幹線道路沿いの商業地域及び住商混在地域である。主たる需要者は、個人事業主、地元中小企業、住宅用途の個人等が想定される。多様な用途が混在する沿道地域であるが、商業系の需要は減退気味である。地価は周辺の住宅地価格に牽引される傾向が認められ、強含みで推移している。市場での価格帯は用途や規模に応じて異なるが、１９０㎡程度の土地であれば５，０００万円前後と見られる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 付近には店舗兼共同住宅等の賃貸物件も見られるが、地価に見合う賃料設定は困難であり、収益価格は低位に試算された。一方、規範性の高い取引事例に基づく比準価格は、市場性を適切に反映した実証的な価格である。多様な用途が想定されるが、自用目的の需要が中心であり、投資採算性を重視して不動産取引がなされる地域ではない。そこで本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (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　５－２ | 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 | 地域 | 街路 | -1.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | -2.0 |
| | | | | | | | | 化 | 環境 | 0.0 | 要因 | 環境 | -8.0 |
| | | | | | | | | 補正 | 画地 | +2.0 | | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |
| | 公示価格 235,000 円／㎡ | [101.6]/100 | 100/[102.0] | 100/[89.3] | [100.0]/100 | 262,000 | | | | | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | 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 | 街路 | 地域 | 街路 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 交通 | | 交通 |
| | | | | | | | | 化 | 環境 | 要因 | 環境 |
| | | | | | | | | 補正 | 画地 | | 行政 |
| | | | | | | | | | 行政 | | その他 |
| | | | | | | | | | その他 | | |
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | [ ]/100 | | | | | | |

| (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 255,000 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 +3.1 % 半年間 % | ③価格変動形成要因の | (一般的要因) | 景気は緩やかな回復を続けており、良好な経済環境下にあることから地価は上昇している。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | (地域要因) | 繁華性のやや劣る路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。今後も現在の環境が維持されるものと思料する。 |
| | | | (個別的要因) | 近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。 |