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)　５－２　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
東久留米(都)　５－２	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　　三角　誠

鑑定評価額	816,000,000 円	１㎡当たりの価格	574,000 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]	420,000 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	東久留米市本町一丁目４番６「本町１－４－１」				②地積(㎡)	1,422 ( )	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		商業 (80,400) 防火 （その他） 地区計画等 (100,400)
	1：1	事務所 ＳＲＣ 8F 1B	中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ駅前商業地域	北東（駅前広場）市道、三方路	水道、ガス、下水	東久留米駅前広場接面		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　0ｍ、南　40ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	中高層の店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　40 ｍ、奥行　約　40 ｍ、規模　1,600 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：駅前広場　市道　交通施設：東久留米駅駅前広場接面　法令規制：商業 (100,400) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	地域の発展または衰退を促す要因は特に認められず、今後も市内の中心的な商業地域としての役割を担うものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中高層の店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +10.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	612,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	459,000 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、東久留米市を中心に、より広域的に北多摩エリアの駅近の商業地域と判定した。需要者は、自用目的の企業、店舗、事務所、共同住宅の不動産賃貸業を目的とする不動産業者や投資法人、マンション開発業者、地元の資産家等が挙げられる。駅前立地の纏まった土地で希少性は高く、潜在的な需要は底堅いものがある。なお、需要の中心となる価格帯は、規模等により異なり把握はやや困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多種多様な取引が混在するが、収益目的の取引も多く見られ、収益性が投資判断の重要な指標の一つとなる為、実証性の高い比準価格を中心としつつも、収益価格を十分に関連づけ、さらに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　５－１	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		
	公示価格 415,000 円／㎡	[101.8]／100	100／[100.0]	100／[80.9]	[110.0]／100	574,000	標準化補正	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	地域要因 街路 -8.0 交通 -2.0 環境 -6.5 行政 -4.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 清瀬(都)　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対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳		
	前年指定基準地の価格 458,000 円／㎡	[103.9]／100	100／[100.0]	100／[91.0]	[110.0]／100	575,000	標準化補正	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	地域要因 街路 -8.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 -3.0 その他 0.0

(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 553,000 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 +3.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：雇用・所得環境の改善の動きが続く中で、景気は緩やかに回復し、商業活動についても概ね堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向にある。 地域要因：東久留米駅至近の駅前商業地域であり、開発適地の供給は少なく希少性は高い。地域要因に特別な変動はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。