

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		東久留米市下里二丁目1013番19 「下里2-11-3」				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) (その他)		
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか周辺には農地も残る住宅地域		南西5m市道		水道 ガス 下水	清瀬 2.4km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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 8.0 m、		奥行 約 13.5 m、		規模 110 ㎡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、5 m 市道	交通施設	清瀬駅南西 2.4km		法令規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)	
	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、当面は現状を維持して推移するものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 163,000 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の西武線各線沿線の住宅地域である。主たる需要者は都心部への通勤者世帯並びに地縁の嗜好性を有する一次取得者層が大半を占める。バス便エリアであるが、東京郊外の住宅地として一定の需要が見込める地域である。土地は2,000万円前後、新築の戸建分譲は3,000万円前後の物件が市場での需要の中心となる価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の市場において成立した取引事例を価格判定の基礎としており、実証的で規範性が高い。本件では、居住の快適性、利便性に着目した取引事例により求められた比準価格を重視し、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通り決定した。尚、戸建住宅の中に共同住宅も見られる地域であるが、事業収支の観点から収益還元法は非適用とした。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 東久留米 - 16	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +2.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格 169,000 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{104.0}{100}$		163,000				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 東久留米 (都) - 3	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +16.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 193,000 円/㎡		$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{120.7}$	$\frac{104.0}{100}$		162,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 164,000 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、コロナウイルス対策のワクチン接種等により、持ち直しが期待されるが、感染の動向等が経済に与える影響に注意が必要である。							
	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/㎡				[地域要因] 既成の住宅地域で、特段の変動要因はない。							
	②変動率				[個別的要因] 標準的な画地であり、代替、競争関係にある他の不動産と比較した優劣、競争力の程度について、特段の変動はない。							
	年間 -0.6 %	半年間 %										