

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日 提出
東久留米（都）－3 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）	-3	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士	富岡次郎						
印												
鑑定評価額		50,700,000 円			1 m ² 当たりの価格		192,000 円/m ²					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月5日		(6) 路線価	[令和3年1月]路線価又は倍率	150,000 円/m ²					
(2) 実地調査日	令和3年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格			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	東久留米市前沢五丁目29番2 「前沢5-29-21」				②地積(m ²)	264 ()	⑨法令上の規制等				
近隣地域	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(60,150) 準防高度(1種)					
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道ガス下水	花小金井2km	(その他)(70,150)					
(2)	①範囲	東30m、西50m、南30m、北30m	②標準的使用	低層住宅地								
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約16.0m、奥行 約16.0m、	規模	250 m ² 程度、		形状 正方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 北6m 市道	花小金井駅北 2km	法令規制	1低専(70,150) 準防高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域は熟成した環境良好な住宅地域であるが、近年、細分化傾向が見られる。コロナ禍にあって、以前より規模の大きな土地が求められる場合もあるが、長期的に見た場合、徐々に細分化が進むものと予測される。										
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	192,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	82,600 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(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、西武新宿線等の各駅から遠い所の住宅地域がその中心である。需要者は、東久留米市及びその周辺に居住する一次取得者が中心であるが、このところ窓外からの転入者も見られる。地域は、駅から遠いが郊外の環境良好な住宅地として、このところ比較的の安定した需要が認められる。土地価格については横這圏にある。需要の中心となる価格帯は、規模によりバラツキが見られる。土地は2500万円～5000万円程度。										
(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殆どである。そのため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、主に自己居住目的で取引された際の事例に基づき求められたもので、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、収益価格については参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号 東久留米 -11	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 0.0			
	公示価格 191,000 円/m ²	[100.5] / 100	[100] / [102.0]	[100] / [100]	[102.0] / 100	192,000		交通 0.0	交通 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100] / [100]	[100] / 100			画地 +2.0	行政 0.0			
(10) 対象標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 193,000 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		コロナ禍にあって景気は依然として厳しいが、在宅勤務の普及等により住宅に対する関心は高まっており、このところ取引は多い。							
	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 -11		[地域要因]		駅から遠いが郊外の比較的環境良好な住宅地として、このところ比較的の安定した需要が認められる。土地価格については横這圏にある。							
	公示価格 191,000 円/m ²		[個別の要因]		個別の要因に大きな変動はない。							
	②変動率 年間 -0.5 % 半年間 +0.5 %											