

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岡田不動産鑑定士事務所
東久留米（都） - 4	東京都	東京都多摩第4	氏名	不動産鑑定士 岡田章義

鑑定評価額	21,000,000 円	1㎡当たりの価格	194,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月5日	(6) 路線価	[令和5年1月]	155,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年6月30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	東久留米市南沢三丁目190番7外「南沢3-13-10」				②地積 (㎡)	108	⑨法令上の規制等	1低専(30,60)高度(1種)									
	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	東久留米1.4km	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5m、奥行 約 13.0m、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、6.3m市道	交通施設	東久留米駅南西1.4km	法令規制	1低専(30,60)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	194,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因												
	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にあり、主として西武池袋線沿線の住宅地域と判定した。主たる需要者は都心部への通勤者世帯並びに地縁的選好性を有する一次取得者層が大半を占める。最寄駅までやや離れているが、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。市場での需要の中心となる価格帯は、新築戸建分譲については総額3,500万円前後である。																	
(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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	東久留米 - 10	②時点修正	[101.0] 100	③標準化補正	100 [104.0]	④地域要因の比較	100 [100.9]	⑤個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	193,000	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 +2.0 交通 -4.0 環境 +2.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	193,000 円/㎡																
(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	[102.1] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [103.9]	⑤個別的要因の比較	[104.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	194,000	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 0.0 交通 -3.0 環境 +4.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	194,000 円/㎡																
(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	前年標準価格	190,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 雇用・所得環境が改善する下で、景気は緩やかに回復している。物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に留意が必要である。										
	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	標準地番号	-			[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		年間	+2.1%	半年間	%		[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。										