

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エスエー不動産鑑定
東久留米（都） -5	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 佐藤 耕一 印
鑑定評価額	25,200,000円		1㎡当たりの価格	200,000円/㎡

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	160,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	東久留米市中央町二丁目1330番23 「中央町2-11-22」				②地積(㎡)	126	⑨法令上の規制等	1低専(40,80) 高度地区1種(その他)		
	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	1.5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 40m、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 10.0m、奥行 約 12.0m、規模 120㎡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 5m市道	交通施設	東久留米駅南西 1.5km	法令規制	1低専(40,80) 高度地区1種		
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏外の住宅地域で、特段の変動要因もないことから、当分の間現状のまま推移するものと予測する。									
(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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	200,000円/㎡								
	収益還元法	収益価格	71,700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、東久留米市内及び周辺市内の、西武線各線の各駅を最寄駅とする住宅地域である。主たる需要者は、都心への通勤者や地縁を有する住宅取得希望者で、一次取得者が中心である。需要は比較的安定しているが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価は横ばいからやや弱含み傾向である。需要の中心となる価格帯は、新築戸建分譲で3,500万円から4,000万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域で、アパートもみられるが、不動産市場では自用目的の取引が中心で、収益性に基づく取引は極めて僅少である。従って、土地価格は、主として居住性に着目して形成されており、収益性が価格形成に及ぼす影響は極めて僅少である。よって、実証的な比準価格を採用し、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 行政 +2.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 東久留米 -4	[100.0]	100	100	[102.0]	199,000					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 東久留米（都） -9	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 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 266,000円/㎡	[100.4]	100	100	[102.0]	200,000					
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 200,000円/㎡	②変動率	年間	0.0%	半年間	%	③価格変動要因の	[一般的] 国内経済は、新型コロナウイルス感染症の終息が見通せず、厳しい状態にあり、地価にも全体としてマイナスに作用している。			
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							[地域] 既存の住宅地域で、特段の変動要因はないが、一般的要因の影響を受け地価は横ばいで推移している。			
								[個別的] 特段の変動要因はない。地域の標準的な画地で、市場競争力は普通である。			