

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) - 6	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 三角 誠 印

鑑定評価額	24,100,000 円	1㎡当たりの価格	177,000 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] 140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月28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				

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					東久留米市野火止三丁目1477番95 「野火止3-20-14」					②地積 (㎡)		136 ()		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)				
	1:1.2		住宅 W 2		中規模の一般住宅が多い 住宅地域		南西4 m 市道		水道、 ガス、 下水		清瀬1.8 km			高度(1種) (その他)				
(2)近隣地域	①範囲		東 0 m、西 100 m、南 50 m、北 10 m										②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性		特記 特にない				街 基準方位、北4 m 市道		交通 清瀬駅南西1.8 km		法令 1 低専 (40,80)		高度(1種)					
			事項				路		施設		規制							
⑤地域要因の将来予測		地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はないことから、当面は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		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 177,000 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、東久留米市及びその周辺市にあり、主として西武池袋線・西武新宿線沿線のバス便エリアと考えられる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の選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こと等から利便性はやや劣り、一般的要因の影響を受けて地価は緩やかな下落傾向にある。中心価格帯は土地は120㎡程度で2,000万円台前半、新築戸建では3,500万円程度である。																
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性や通勤の利便性等を重視する自己使用目的の取引が大半であり、需要者は類似物件との比較検討を踏まえて取引を行うのが一般的で、収益性については参考程度にとどめられると考えられる。よって、実証的で典型的需要者の意思決定を反映した比準価格を採用し、収益価格については参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東久留米 - 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +2.0 域 交通 -1.5 要 環境 0.0 因 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格 188,000 円/㎡		[99.4] 100		100 [105.0]		100 [104.5]		[104.0] 100		177,000							
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +2.0 域 交通 0.0 要 環境 +6.0 因 行政 +2.5 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 193,000 円/㎡		[99.5] 100		100 [102.0]		100 [110.8]		[104.0] 100		177,000							
(10)対年々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 178,000 円/㎡				③価格変動形成要因の		〔一般的要因〕		人口は概ね横這いで推移しており、低金利を背景に住宅需要は堅調であるが、新型コロナウイルス感染症の地価への影響が懸念される。									
	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〕		一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。一般的要因の影響により地価はやや弱含みで推移している。									
	②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %						〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。									