

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	松岡総合鑑定
東久留米(都) - 7	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 松岡 利喜雄

鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	174,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 5 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	東久留米市中央町三丁目1539番21「中央町3-23-16」				地積(㎡)	115	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専(30,60) 高度(1種) (その他)	
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	南東5 m 市道	水道、ガス、下水	東久留米2.1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 40 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 5 m 市道	交通施設	東久留米駅 南西方 2.1 km	法令 1 低専(30,60) 高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	当面は現状維持で推移するものと思われるが、将来的には宅地開発が徐々に進むものと予測される。地価は横ばいからやや上昇傾向で推移するものと見込まれる。						
(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	174,000 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、東久留米市内で西武池袋線及び西武新宿線沿線の住宅地域である。需要者は、同一需給圏内に居住する一次取得者が中心である。交通便利性がやや劣る地域であるが、住宅地の地価は回復傾向にあるといった一般的要因の影響を受けて横ばいからやや上昇傾向で推移している。土地は2,000万円前後、新築の戸建分譲は3,500万円～4,000万円程度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	対象基準地はバス便圏の低層住宅地域であり、自用目的での取引が支配的であることから居住の快適性・利便性が重要視される傾向がある。一方、近隣地域内にアパート等の収益物件はほとんど見られないため、事業収支の観点から共同住宅を想定することは非現実的である。そこで、説得力の欠ける収益還元法は非適用とし、指定基準地との検討を踏まえ、信頼性のある取引事例により求めた比準価格をもつて鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 東久留米 - 10	[100.6]	100	100	[104.0]	173,000	地 街路 +3.0 域 交通 -1.0 要 環境 +7.0 因 行政 +1.0 其他 0.0	
	公示価格 190,000 円/㎡	100	[104.0]	[110.2]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	東久留米(都) - 3	[101.0]	100	100	[104.0]	174,000	地 街路 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 +9.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 192,000 円/㎡	100	[102.0]	[113.4]	100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 172,000 円/㎡			価格変動形状要因	(- 一般的要因)	新型コロナウイルス感染症の影響で在宅勤務が増加し、住宅への関心の高まりから、住宅地の地価は回復傾向にある。		
	- 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)	最寄り駅から距離のある住宅地域であるが、一般的要因の影響を受けて地域の地価水準も横ばいからやや上昇基調で推移している。	
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %		(- 個別的要因)		価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特段認められない。	