

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アスール不動産鑑定
東久留米（都） - 8	東京都	多摩第4分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 修

鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	180,000 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]	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		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	東久留米市前沢一丁目940番15 「前沢1-4-42」				②地積 (㎡)	110	⑨法令上の規制等	1低専(40,80)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	花小金井 2.7km	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 20m、南 20m、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 8.0m、奥行 約 15.0m、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 6m市道	交通施設	花小金井駅北 2.7km	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)					
	⑤地域要因の将来予測	平成25年における大型商業施設の開業とともに、周辺では幹線道路の整備が進む等利便性の向上が見られたことから、周辺には畑も残る地域であるが、長期的に見た場合、徐々に建付が進んでいくものと予測される。																	
(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			180,000 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隣接市内における西武池袋線、西武新宿線沿線を中心とした住宅地域である。需要者は東京都心部、多摩中心都市等へ通勤する一次取得者層が中心である。近隣地域は交通利便性が劣るバス便地域であるが、各種政策の効果に加え、他地域との相対的割安感もあって需要は堅調で、地価は若干の上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、新築建売住宅で総額3,500万~4,500万円前後である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域である。このため、居住の快適性や利便性を重視する自用目的の取引が中心であり、周辺類似地域で成立した取引事例を基礎とする比準価格の規範性は高い。よって、本件では実証的な比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、周辺にはアパート等も見られるが、事業採算性の観点から賃貸経営を想定することは非現実的であるため、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 - 14	②時点修正	[100.5] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [98.0]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	180,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -3.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格	172,000 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	[101.0] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [107.2]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	181,000	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 +2.0 環境 +3.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	192,000 円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討				③ 価格変動要因				[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に緩和されつつあるが、原材料価格の高騰、円安の進行等による実体経済への影響は懸念が残る。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 178,000 円/㎡				<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 値頃感のある郊外の住宅地として、安定した需要が認められる。土地価格については上昇傾向にある。 [個別的要因] 方位の優位性以外は近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。個別的要因に特段の変動はない。										
②変動率		年間	+1.1%	半年間	%														