

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） -9	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	30,700,000 円		1㎡当たりの価格	267,000 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	210,000 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		東久留米市新川町一丁目 9 4 番 1 9 「新川町 1 - 1 2 - 3」				②地積 (㎡) (115)		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) 高度地区1種 (その他)			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北5m市道		水道、ガス、下水	東久留米 400m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 60 m、北 100 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 m、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、5 m 市道		交通施設 400m	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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		267,000 円／㎡								
	収益還元法		収益価格		110,000 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、東久留米市内及び隣接市内の西武線各線、 J R 武蔵野線の各駅利用の住宅地域である。需要者は、都心への通勤者及び地域に地縁を有する住宅取得希望者が中心であるが、新型コロナウイルス感染症の影響とみられる都心からの移転もみられる。需要は全体として安定しており、交通便利性の高い地域では増加傾向もみられる。需要の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で4,000万円～4,500万円である。												
(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、不動産市場では自用目的の取引が中心で、収益目的の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、収益価格が価格形成に及ぼす影響は極めて僅少である。よって、収益価格は参考にとどめ、実証的な比準価格を採用し、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 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 東久留米 -5				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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 266,000 円／㎡				[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	267,000				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号				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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡				[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の等前か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 266,000 円／㎡				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 ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 東久留米 -5 公示価格 266,000 円／㎡					[地域] 利便性の高い住宅地域で特段の変動要因はないが、戸建住宅の需要は堅調で推移し、地価もやや強含み傾向となった。							
	②変動率 年間 +0.4 % 半年間 +0.4 %					[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が、北側接面道路で方位の優位性はない。							