

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	株式会社アルファトラスト
東久留米(都) - 9	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 半澤 恵美

鑑定評価額	31,300,000 円	1㎡当たりの価格	272,000 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]	215,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	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」				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 (40,80) 高度(1種) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北5 m 市道	水道、ガス、下水	東久留米400 m		
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 60 m、北 100 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	東久留米駅東方400 m	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域の地価形成に影響を及ぼす特段の地域要因の変動はなく、当面は概ね現状を維持して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 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	272,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	101,000 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、東久留米市及び隣接市内のうち、主に西武線各駅から徒歩圏内の住宅地域と把握される。需要者は、同一需給圏内の一次取得者が中心であるが、都心寄りエリアからの転入もみられる。近隣地域は最寄駅から徒歩5分内外に位置し利便性に優れることから旺盛な需要が認められ、地価は上昇傾向にある。需要の中心となる価格帯は、標準規模の土地で3,000万円前半、新築戸建住宅で4,500~5,000万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅に近く生活利便性に優れた住宅地域であり、周辺にはアパート等の収益用物件も見受けられるが、土地価格に相応な賃料水準は形成されておらず収益価格は低位に試算された。取引は自用目的が支配的であり、地価を形成する主要な指標は居住の快適性や利便性等で、収益性を選択条件とする取引は殆ど認められない。したがって、実証的で信頼性の高い比準価格を標準として、収益価格を参考に上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 東久留米 - 5					272,000	地 域 要 因 其 他	
	公示価格 270,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-						地 域 要 因 其 他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 267,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	物価上昇や円安の進行など、国内経済を不安定化させる要因が認められるものの、不動産需要は堅調で、地価は緩やかな上昇基調にある。		
	- 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 東久留米 - 5 公示価格 270,000 円/㎡					最寄駅への接近性に優れた住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。		
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 +0.7 %			地域においてはほぼ標準的な画地であり、個別的要因に特段の変動はなく、市場競争力は普通程度である。		