

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） -10	東京都	多摩第4分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 修 印
鑑定評価額	17,600,000 円		1㎡当たりの価格	173,000 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 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		東久留米市柳窪二丁目125番8 「柳窪2-15-23」				②地積 (㎡)	102 ()	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 (1 種)			
	1:1.5	住宅 W2	小規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域		北東4.5m私道	水道 ガス 下水	小平 1.6km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 10 m、南 30 m、北 40 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 8.0 m、 奥行 約 12.0 m、 規模 100 ㎡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4.5 m私道	交通施設	小平駅北東 1.6km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1 種)	
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状維持のまま推移すると予測する。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 173,000 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のうち、西武各線沿線の交通接近性の劣る住宅地域である。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。交通利便性が劣るバス便の住宅地域であるため、全般的に需要は弱く、新型コロナウイルス感染症による影響もあって、地価はやや下落傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が120㎡程度で2,000万円台前半、新築戸建住宅が総額3,000万円台後半である。											
(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主体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した自用目的の取引が中心であり、現実の市場で成立した取引事例に基づく比準価格の規範性は高い。よって、本件では市場参加者の意思決定を反映した比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、交通利便性が劣るバス便の住宅地であり、経済合理性の観点からアパート経営は困難と判断し、収益還元法は非適用とした。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	地域要因	街路 +0.5	
	標準地番号 東久留米 -12							交通 0.0		交通 +0.5		
	公示価格 172,000 円／㎡	[100.5] / 100	100 / [100]	100 / [100.8]	[101.0] / 100	173,000		環境 0.0		環境 -4.0		
(9) 指定からの検討	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.5	
								交通 0.0		交通 -1.5		
	前年指定基準地の価格 193,000 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [109.7]	[101.0] / 100	173,000		環境 0.0		環境 +7.0		
								画地 +2.0		行政 +2.5		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因の			[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症に伴い実体経済は厳しい状況にあるが、各種政策の効果等もあって、不動産市場に持ち直しの動きがみられる。						
	前年標準価格 174,000 円／㎡					[地域要因] 駅徒歩圏外の住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。住宅需要はやや弱く、地価動向については不透明である。						
	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					[個別的要因] 個別的要因に特段の変化はない。平均的な競争力を有する。						
	標準地番号 -											
	公示価格 円／㎡											
	②変動率	年間 -0.6 %	半年間 %									