別記様式第６

鑑定評価書（令和　３年地価調査）

令和 ３年　７月　６日提出
東久留米(都)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京アプレイザル
東久留米(都)　－ 11	東京都	多摩第４	氏名	不動産鑑定士　三角　誠　印

鑑定評価額	28,600,000 円	１㎡当たりの価格	218,000 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]	175,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ３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				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	東久留米市小山一丁目１０８番３外「小山１－７－８」				②地積(㎡)	131 ( )	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) （その他）
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	北西5.4 m 市道	水道、ガス、下水	東久留米730 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　100ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　14 m、規模　125 ㎡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５．４m市道 交通施設：東久留米駅北西方730 m 法令規制：１低専 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	地域の価格形成に影響を及ぼす特段の要因変動はないことから、当面は現状のまま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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	218,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	74,500 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周辺市にあり、主として西武池袋線・西武新宿線沿線の徒歩圏エリアと考えられる住宅地域と判定した。主たる需要者は都心部への通勤者世帯並びに地縁的選好性を有する一次取得者層が大半を占める。徒歩圏エリアであること等から利便性はやや優れ、一般的要因の影響はあるものの需要は底堅く、地価は概ね横這い傾向にある。中心価格帯は土地は１２０㎡程度で２，５００万円程度、新築戸建では４，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、居住の快適性や通勤の利便性等を重視する自己使用目的の取引が大半であり、需要者は類似物件との比較検討を踏まえて取引を行うのが一般的で、収益性については参考程度にとどめられると考えられる。よって、実証的で典型的需要者の意思決定を反映した比準価格を採用し、収益価格については参考にとどめ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 東久留米 － 17	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					
	公示価格 220,000 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[101.0]	[101.0]/100	220,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+1.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 東久留米(都) － 9	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					
	前年指定基準地の価格 266,000 円／㎡	[100.0]/100	100/[100.0]	100/[122.5]	[101.0]/100	219,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+19.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 218,000 円／㎡ 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 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	人口は概ね横這いで推移しており、低金利を背景に住宅需要は堅調であるが、新型コロナウイルス感染症の地価への影響が懸念される。
			(地域要因)	東久留米駅から徒歩圏内の住宅地域で、特段の要因変動はないが、住環境が良好なこともあり、住宅需要は堅調である。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。