

# 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

鑑定評価額	28,800,000 円	1㎡当たりの価格	220,000 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]	175,000 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	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」				地積(㎡)	131	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)(その他)高度地区1種						
	1:1.5	住宅W2	中小規模一般住宅が多い住宅地域	北西5.4m市道	水道、ガス、下水	東久留米730m							
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 100m、南 30m、北 30m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 14m、規模 125㎡程度、形状 長方形											
	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730m	法令規制 1低専高度地区1種					
	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	220,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	74,900 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、一般的要因の影響を受けて地価は緩やかな上昇傾向にある。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、実証的で典型的な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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	0.0	
	標準地番号	東久留米	- 17						標準交通	0.0	地域交通	0.0	
	公示価格	221,000 円/㎡	[100.2] 100	100	100	[101.0] 100	221,000	標準環境	0.0	重要環境	+1.0		
								補画地	0.0	因行政	0.0		
								正行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	東久留米(都)	- 9	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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	-1.0
	前年指定基準地の価格	267,000 円/㎡	[101.9] 100	100	100	[101.0] 100	219,000	標準交通		0.0	地域交通	+4.0	
								標準環境	0.0	重要環境	+22.0		
								補画地	0.0	因行政	0.0		
								正行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(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 218,000 円/㎡			価格変動状況要因	一般的な要因	人口は概ね横這いで推移。コロナ禍においても住宅需要は堅調であり、地価は若干の上昇傾向にある。							
	- 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 - 公示価格 円/㎡					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。						
	変動率	年間	+0.9 %	半年間	%		個別的要因	個別的要因に変動はない。					