

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						東久留米市幸町三丁目1 1 6 3番2			②地積 (㎡)		167 ()		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			近商 (80,200) 準防 高度(2種)								
	1:2		空地		小売店舗、飲食店等 が多い路線商業地域		南東10m市道		水道 ガス 下水		東久留米 1.2km			(その他) (90,200)								
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m						②標準的使用		低層の店舗兼共同住宅											
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		10 m市道		交通 施設		東久留米駅南西 1.2km		法令 規制		近商(90,200) 準防 高度(2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) 最も有効使用の判定		3階建の店舗兼共同住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		ない										
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 248,000 円/㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない										
		収益還元法		収益価格 125,000 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、東久留米市及びその隣接市の生活幹線道路沿線の路線商業地域及び近隣商業地域である。需要者の中心は、地縁性のある個人事業主、地元中小企業、不動産業者等である。旧来型の地域に密着した路線商業地域であるが、繁華性が今一歩で、商業系不動産の需要は弱く住宅用途への転換需要が見込まれる。新型コロナウイルス感染症による影響もあり地価水準はやや下落基調である。需要の中心となる土地の価格帯は坪当たり75万円～85万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		付近には賃貸物件も見られるが、投資採算性に見合った賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は類似地域における規範性の高い取引事例から試算されており、その信頼性は高い。近隣地域は旧来型の路線商業地域であり、収益目的の投資物件の取引は少なく、自己利用目的の取引が殆どである実態を考慮して、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 東久留米 5-2		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因		街路 -2.0 交通 -2.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 209,000 円/㎡		[99.6 / 100]		[100 / 101.0]		[100 / 87.4]		[100 / 100]		236,000											
(9) 指定 基準 地 からの 検討	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 前 年の 検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変 動 状 況 の 要 因		[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 237,000 円/㎡						[地域要因]		成熟した路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はない。今後も現在の環境が維持されるものと思料する。													
	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。													
	標準地番号 公示価格 円/㎡																					
②変動率		年間 -0.4 %		半年間 %																		