

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） 5-1	東京都	多摩第4分科会	氏名	不動産鑑定士 竹内 修

鑑定評価額	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	237,000 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 路線価又は倍率	[令和4年1月]	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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1164番11 「幸町3-4-4」				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 高度(2種)										
	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	東久留米 1.2km	(その他) (89,197)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 30m、北 30m				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 9.7m、奥行 約 13.0m、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 9.7m市道	交通 東久留米駅南西 1.2km	法令 近商(89,197) 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	249,000 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	107,000 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、繁華性が今一步で、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。地価水準は、背後の住宅地価格に牽引される傾向が認められ、やや上昇基調である。需要の中心となる価格帯は坪当たり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	①代表標準地	標準地番号	東久留米 5-2	②時点修正	[100.2] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [89.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	237,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	215,000 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-		②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡																	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規			前年標準価格 円/㎡			③価格変動要因			[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は徐々に緩和されつつあるが、原材料価格の高騰、円安の進行等による実体経済への影響は懸念が残る。									
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			標準地番号 - 公示価格 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。									
	②変動率			年間	%	半年間	%	[個別的要因] 近隣地域内でほぼ標準的な画地であり、市場競争力は普通である。											