

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		東久留米市金山町二丁目576番20「金山町2-18-7」				②地積(㎡)		110()		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)			
	1.5:1	住宅W2	小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北4m私道	水道 ガス 下水	東久留米1.5km			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 20 m、南 80 m、北 90 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 12.0 m、 奥行 約 9.0 m、 規模 110 ㎡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 m私道	交通施設	東久留米駅北東1.5 km		法令規制	1 低専(40, 80)高度(1 種)		
	⑤地域要因の将来予測		市北東端の上の原地区に平成30年頃に開発された商業施設に近く、利便性が高い。今後も安定した住宅需要が見込まれる。										
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		196,000 円/㎡							
		収益還元法		収益価格		72,000 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周辺市のうち、西武線沿線の住宅地域がその中心である。主な需要者は、圏内に居住する一次取得者やそのほか地縁の選好性を有する買替層であるが、このところ圏外からの転入者も見られる。地域はやや駅から遠い既成住宅地域であるが、取引は比較的順調なものである。ただ、一部には高額な価格設定に需要がついてこれず、売れ行きが鈍い分譲地等も見られる。新築分譲住宅は、総額4千万円～4千5百万円程度が標準的。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域にはアパート等の収益物件も見られるが、居住の快適性或いは利便性を重視しての自己居住目的の取引が中心である。その為収益性を反映した収益価格は説得力に欠ける。一方、本件比準価格は、自己居住目的で取引された際の事例に基づくもので、典型的な需要者の購入動機を反映した実証的で説得力を有する価格となっている。そこで、比準価格を採用することとし、収益価格は参考に留め、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。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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+1.0	
	標準地番号 東久留米 -15								交通0.0	交通+2.0			
		公示価格 210,000 円/㎡		[101.1 / 100]	100 [102.0]	100 [106.1]	[100 / 100]		環境0.0	環境+3.0			
							196,000		画地+2.0	行政0.0	行政0.0		
									行政0.0	その他0.0	その他0.0		
(9) 指定基準地	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0.0	地域要因	街路+1.0	
	東久留米(都) -9								交通0.0	交通+9.0			
		前年指定基準地の価格 286,000 円/㎡		[103.1 / 100]	100 [100]	100 [149.7]	[100 / 100]		環境0.0	環境+36.0			
							197,000		画地0.0	行政0.0	行政0.0		
									行政0.0	その他0.0	その他0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③価変動要因の形成要因	[一般的要因]		物価上昇を背景にして不動産価格も上昇となった。ただし、今後の景況感の変化や金利動向等には留意が必要である。						
	前年標準価格 192,000 円/㎡				[地域要因]		駅からやや遠いところの市北東部の既成住宅地域。地域要因に特別な変動はないが、地価は一般的要因の影響を受けて上昇となった。						
	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				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
		②変動率	年間 +2.1 %	半年間 %									