

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		東久留米市前沢五丁目2番2 「前沢5－29－21」				②地積 (㎡)	264 ()		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 (60,150) 準防 高度(1種)					
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	花小金井 2km		(その他) (70,150)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m			②標準の使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	花小金井駅北 2km	法令規制	1低専(70,150) 準防 高度(1種)			
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域は熟成した環境良好な住宅地域であるが、近年細分化傾向が見られる。											
(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		+2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		207,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格		85,400 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。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。地域は郊外型の環境良好な住宅地域で、駅距離はあるが、取引は比較的順調なものとなっている。ただ、一部には高額な価格設定に需要がついてくれず、売れ行きが鈍い分譲地等も見られる。新築戸建分譲は、総額4千万円台前半が標準的である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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となっている。その為収益性を反映して求め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き求められたもので、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、収益価格については参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	東久留米 - 11								交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		[101.0] 100	[100] [102.0]	[100] [100]	[102.0] 100	207,000		環境	0.0		環境	0.0
	205,000 円／㎡								画地	+2.0		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		地域要因	街路	
	-								交通			交通	
									環境			環境	
									画地			行政	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	前年指定基準地の価格	円／㎡	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			行政			その他	
									その他				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動 要因 の 形成 要因 の	[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 203,000 円／㎡				[地域要因] 郊外型の環境良好な住宅地域である。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 代表標準地 標準地 標準地番号 東久留米 - 11 公示価格 205,000 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に大きな変動はない。								
	②変動率	年間 +2.0 %	半年間 +1.0 %										