

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					東久留米市中央町二丁目1330番23 「中央町2-11-22」					②地積 (㎡)	( 126 )		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)				
	1.5:1		住宅 L S2		一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		西5m市道		水道、ガス、下水		東久留米 1.5km			高度(1種) (その他) (40, 80)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 40 m、南 30 m、北 20 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 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120㎡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 5 m市道		交通施設		東久留米駅南西 1.5km		法令規制		1 低専 (40, 80) 高度(1種)	
	⑤地域要因の将来予測		最寄駅徒歩圏外の住宅地域で、特段の変動要因もない。当分の間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		標準的使用と同じ低層住宅地									(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 218,000円/㎡														
		収益還元法		収益価格 73,400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、東久留米市内及び周辺市内の、西武線各線沿線の住宅地域である。主たる需要者は、都心への通勤者や地域に地縁を有する住宅取得希望者で、一次取得者が中心である。都心部の地価の上昇等もあり、東久留米駅周辺の住宅需要は堅調で、地価は上昇傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建分譲で4,000万円から4,500万円である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域で、アパートもみられるが、不動産市場では自用目的の取引が中心で、収益性を追求する取引は僅少である。従って、土地価格は、主として居住性、生活利便性等に着目して形成されており、収益性が価格形成に及ぼす影響は極めて僅少である。よって、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、実証的な比準価格を採用し、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 東久留米 -4					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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0						
	公示価格 242,000円/㎡					[ 101.6 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 112.2 ]	[ 102.0 ] 100	219,000								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 東久留米(都) -9					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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +9.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0						
	前年指定基準地の価格 286,000円/㎡					[ 103.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 138.4 ]	[ 102.0 ] 100	217,000								
(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 前年標準価格 212,000円/㎡					③価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 貿易問題等が懸念されるものの、日本経済の回復傾向は続いており、地価も上昇傾向にある。											
	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 ] 既成の住宅地域で、特段の変動要因はない。一般的要因の影響を受け地価は強含みで推移している。											
	②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %						[ 個 別 的 ] 特段の変動要因はない。地域の標準的な画地で、市場競争力は普通である。											