

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					東久留米市本町一丁目4番6「本町1-4-1」		②地積(㎡)	1,422()	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		商業(80,400)防火				
	1:1	事務所SRC8F1B	中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ駅前商業地域	北東(駅前広場)市道、三方路	水道ガス下水	東久留米駅前広場接面		(その他)(100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 40 m、北 80 m			②標準的使用		中高層の店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 40.0 m、			規模		1,600 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	駅前広場 市道	交通施設	東久留米駅前広場接面	法令規制	商業(100,400)防火		
	⑤地域要因の将来予測	商業地域の分散化傾向は見られるが、平成28年3月には都市計画道路(東3・4・19)が開通し、東久留米駅西口へのアクセスが向上しており、今後も市内の中心的な商業地域として発展していくものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	中高層の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		三方路+10.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		541,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		421,000 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、その周辺市及び練馬区西部等のうち、西武線沿線の駅近の商業地域がその中心である。需要者は、自用目的の企業、賃貸用の店舗、事務所、共同住宅の不動産賃貸業を目的とする不動産業者や投資家、その他マンション開発業者も挙げられる。駅前立地の纏まった土地で、稀少性は高く、コロナ禍にあっても潜在的な需要は底堅いものがある。なお、需要の中心となる価格帯は、規模等により異なり把握困難。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多種多様な取引が混在するが、収益目的の取引も多く見られ、収益性が重要な指標の一つとなる為、実証性の高い比準価格を中心としつつも、収益価格を十分に関連づけ、指定基準地等との検討を踏まえて、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 東久留米 5-1	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	-8.0
	公示価格 373,000 円/㎡	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{81.3}\right]$	$\left[\frac{110.0}{100}\right]$	505,000		交通	0.0		交通	-2.0
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 清瀬(都) 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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-7.0
	前年指定基準地の価格 425,000 円/㎡	$\left[\frac{99.5}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\left[\frac{100}{91.1}\right]$	$\left[\frac{110.0}{100}\right]$	511,000		画地	0.0		行政	-3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(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 前年標準価格 509,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の検討	[一般的要因] コロナ禍にあっても景気は依然として厳しく、飲食店舗の業績低迷等商業不動産は厳しさもあるが、地価の目立った下落は確認されない。								
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 駅前立地の纏まった土地で、コロナ禍にあっても潜在的な需要は底堅いものがある。								
	②変動率 年間 -0.4% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								