

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 6 日 提出
東村山（都） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ヒルマ
東村山（都） 5－1	東京都	多摩第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 比留間康昌 印
鑑定評価額	27,800,000 円		1㎡当たりの価格	339,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	275,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 29 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		東村山市栄町一丁目 6 番 8				②地積 (㎡)	82	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				
	1:1.5	店舗、事務所兼住宅 S 4	小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	南西8m市道	水道 ガス 下水	久米川 140m	(その他) (100, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				②標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.5 m、奥行 約 11.5 m、規模 85 ㎡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	8 m市道	交通施設	久米川駅 東方 140m	法令規制	商業 (100, 400) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格別の変化が認められないので、概ね現状のまま推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ店舗兼共同住宅地					(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	353, 000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	262, 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	同一需給圏は西武線沿線で、東村山市、小平市等をはじめとする北多摩地区に存する駅周辺の近隣商業地域である。需要者の中心は、主に地縁的選好性を有する個人事業主や投資家である。当地域は、同一需給圏内でも繁華性が高いエリアに位置づけられるが、昨今のコロナ禍により飲食店舗の業績悪化が顕著であるので、商業系不動産の市況は弱含んでいる。中心価格帯は、総額の把握は困難であるが、土地で 1 ㎡当たり 3 0 万円～4 0 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	対象基準地は西武新宿線「久米川」駅徒歩約 2 分と立地条件に優れ、また、商業地域内に存し、指定容積率が 4 0 0 % であるので、高度利用は可能である。近隣地域内及びその周辺には賃貸用の店舗兼共同住宅が存し、投資採算性に着目した取引も確認できる。以上の点を勘案し、鑑定評価額の決定にあたっては、現実のマーケットでの取引事例に基づく比準価格と収益価格の両者を関連付けて、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 東村山 5-3	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 340, 000 円／㎡	[99.7] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	339, 000					
(9) 指定基準地からの検討	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 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／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 340, 000 円／㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 東村山市において、人口は概ね横這い傾向にある。その内訳を見ると、老年人口は増加、対して生産年齢人口は減少傾向にある。						
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 東村山 5-3 公示価格 340, 000 円／㎡				[地域要因] 駅前の商業地のため希少性を有するが、コロナ禍による商業系店舗の業績悪化により、価格はやや弱含みで推移している。						
					[個別的要因] 代替・競争関係にある他の不動産と比較した優劣の程度、及び競争力の程度に変動はない。						
	②変動率	年間	-0.3 %		半年間	-0.3 %					