

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エスエー不動産鑑定
東村山（都） 5-2	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 佐藤 耕一 印

鑑定評価額	52,200,000 円	1㎡当たりの価格	326,000 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5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	260,000 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	
(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		東村山市秋津町五丁目 8 番 4 5				②地積 (㎡)	(160)	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		近商 (80, 300) 準防 高度地区3種 (その他) (90, 300)			
	1. 2 : 1	店舗兼住宅 S 3F1B	店舗、銀行等が建ち並び 秋津駅に近い商業地域		北西 7. 2m 都道	水道、ガス、下水	秋津 90m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 5 m、北 30 m				②標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 13. 0 m、奥行 約 12. 0 m、規模 156㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 7. 2 m 都道	交通施設	西武秋津駅南西 90m		法令規制	近商 (90, 300) 準防 高度地区3種		
	⑤地域要因の将来予測		駅前と比較的繁華な商業地域の一角で、路面店舗が新型コロナウイルス感染症の影響を受け低迷しているが、その他の変動要因はない。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	標準的使用と同じ中低層の店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	なし				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 356, 000 円／㎡									
	収益還元法		収益価格 275, 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、東村山市及び周辺市内の西武線各線、J R 武蔵野線の各駅周辺の商業地域である。主たる需要者は、当地域に地縁を有する事業家、投資家等、画地規模が大きければマンション等の開発業者である。新型コロナウイルス感染症の影響を受け、商業繁華性に低下傾向がみられ、地価は弱含みである。中心となる価格帯は、土地で、1 0 0 万円／坪～1 2 0 万円／坪である。											
(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、店舗兼共同住宅が多くみられるが、地価水準に比べ賃料水準はやや低位に留まっており、収益価格もやや低位に試算された。市場参加者も自己の事業用の不動産の取得を図る場合が多く、賃貸収入に基づく収益価格にはやや限界がある。よって、実証的に求められた比準価格がより規範性が高いものと判断し、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 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 -2. 0 交通 +1. 0 環境 +5. 0 行政 -5. 0 その他 0. 0
	標準地番号 東村山 5-8											
	公示価格 323, 000 円／㎡		[100. 0] 100	100 [100. 0]	100 [98. 7]	[100. 0] 100	327, 000					
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 清瀬 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	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 -1. 0 交通 0. 0 環境 +24. 0 行政 +6. 0 その他 0. 0
	前年指定基準地の価格 425, 000 円／㎡											
			[99. 5] 100	100 [100. 0]	100 [130. 1]	[100. 0] 100	325, 000					
(10) 対象基準地の等前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国内経済は、新型コロナウイルス感染症の終息が見通せず、厳しい状態にあり、地価にも全体としてマイナスに作用している。 [地域要因] 周辺で都市計画道路の整備計画はあるが、事業化の時期は未定で、他の変動要因もない。一般的要因の影響を受け、地価は弱含みである。 [個別的要因] 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。							
	前年標準価格 327, 000 円／㎡											
	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／㎡											
	②変動率	年間 -0. 3 %	半年間 %									