

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京不動産経済研究所
東村山(都)5-3	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 江蔵 龍 印

鑑定評価額	226,000,000 円	1㎡当たりの価格	399,000 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]	295,000 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	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		東村山市本町二丁目3番69					地積 (㎡)	566 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	1:1	事務所 RC4	中層の店舗、事務所ビル等が多い駅前の商業地域		北(駅前広場) 市道、 三方路	水道、 ガス、 下水	東村山駅前広場接面					
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 10m、南 0m、北 100m 標準的使用 中層の店舗兼事務所ビルの敷地										
	標準的画地の形状等		間口 約 22m、奥行 約 25m、規模 550㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	駅前広場市道	交通施設	東村山駅駅前広場接面	法令規制	商業 (100,400) 防火		
	地域要因の将来予測	商業繁華性に影響を与える特段の変動要因はない。当分の間、現状の商業性を維持したまま推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		中層の店舗兼事務所ビルの敷地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +8.0				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 420,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 339,000 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の駅前商業地域や幹線道路沿いの商業地域、住商混在地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する事業者や投資家、大規模画地であ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、家賃の下落、空室率の上昇等により、地価は弱含みとなっている。市場において、中心となる価格帯は土地で120万円/坪～150万円/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、中層の店舗兼事務所ビルが中心であるが、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需要者が優位であり、賃貸収入に基づく収益価格には限界がみられる。よって、実証的に求められた比準価格がより説得力を有するものと判断し、比準価格をやや重視し、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)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 -8.0
	標準地番号 東村山 5 - 1								準	交通 0.0	域	交通 -3.0
(9)指か定ら基の準検地討	公示価格 440,000 円/㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	[108.0] 100	398,000	内訳	化	環境 0.0	要	環境 +33.0
									補	画地 0.0	因	行政 0.0
									正	行政 0.0		その他 0.0
									その他	0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	指定基準地番号 東村山(都) 5 - 1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 -8.0
									準	交通 0.0	域	交通 -2.0
									化	環境 0.0	要	環境 +2.0
									補	画地 0.0	因	行政 0.0
		前年指定基準地の価格 340,000 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	[108.0] 100	398,000	正	行政 0.0		その他 0.0
									その他	0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か		- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 400,000 円/㎡ - 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/㎡ 変動率 年間 -0.3 % 半年間 %			価格変動状況 要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	東村山市においては、新型コロナウイルス感染症流行の影響による消費低迷や雇用不安により地価は横ばい又は若干の下落傾向にある。 東村山駅東口駅前の商業地域で現在は目ぼしい新規の出店等はなく、一般的要因の影響により地価は若干の下落傾向で推移している。 特段の変動要因はないが、駅前広場接面の希少性、三方路の優位性はある。					