

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

鑑定評価額	227,000,000 円	1㎡当たりの価格	401,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月5日	(6)路線価	[令和4年1月]	295,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月30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)						
	1:1		事務所 R C 4		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		(100,400)						
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 10 m、南 0 m、北 100 m						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 22 m、奥行 約 25 m、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 422,000 円 / ㎡														
			収益還元法		収益価格 363,000 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。金融緩和が継続中であるが、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、家賃の下落、空室率の上昇等があり、地価は若干の上昇傾向に留まっている。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		対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)		内訳	標準		街路		-8.0	
	標準地番号 東村山 5 - 1										402,000			準		交通		-3.0	
	公示価格 440,000 円 / ㎡		[100.3] 100		100 [100.0]		100 [118.7]		100				補		環境		+33.0		
													正		画地		0.0		
													行政		行政		0.0		
													その他		その他		0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		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		-8.0	
	東村山 (都) 5 - 1										400,000			準		交通		-2.0	
													化		環境		+2.0		
													補		画地		0.0		
													正		行政		0.0		
													その他		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				価格変動状況要因の		〈一般的要因〉		新型コロナウイルス感染症流行の影響はあるが、金融緩和が継続中で東村山市においては、地価は横ばい又は若干の上昇傾向にある。										
	前年標準価格 399,000 円 / ㎡								現在はいまばしい新規の出店等はないが、東村山駅東口駅前の商業地域で用途の多様性があり、地価は若干の上昇傾向で推移している。										
	- 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 +0.5 % 半年間 %				〈個別的要因〉		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。										