基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社のぞみ不動産鑑定事務所
清瀬（都） 5 - 1	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 飛田 崇

鑑定評価額	420,000,000 円	1㎡当たりの価格	460,000 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]	340,000 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	清瀬市元町一丁目2番「元町1-2-11」				地積(㎡)	914	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(80,500)防火	
	台形 2:1	店舗兼事務所 SRC 7	高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ駅前商業地域	西(駅前広場)市道、北側道	水道、ガス、下水	清瀬駅前広場接面	(その他)地区計画等高度利用(100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 120m、南 20m、北 40m				標準的使用	中高層店舗付共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 43m、奥行 約 22m、規模 910㎡程度、形状 台形						
	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	清瀬駅前広場接面	法令 商業(100,500)防火地区計画等高度利用
(3)最有効使用の判定	中高層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地	+6.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	484,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	373,000 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	同一需給圏は清瀬市及び隣接周辺市の商業地域である。需要者は収益不動産取得目的の法人等のほか、マンション用地として取得する不動産業者、自己利用目的の法人等が想定される。新型コロナウイルス感染症の影響により需要の減退がみられたが、売買・賃貸需要とともに回復傾向にあり、価格はやや上昇傾向となっている。商業地は立地条件により大きく異なるが、中心となる土地の価格水準は40万円～50万円/㎡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	当該圏域は自用目的、収益目的の取引が混在し、マンション用地としての需要も多いことから、商業地としての多様な市場性を反映した比準価格の規範性は高い。一方で、当該圏域では商業用途の賃貸物件がみられるものの、自用も多く混在し、投資採算性に優れた収益物件は多くはない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 -8.0	
	東村山 5-1	[100.3]	100	100	[106.0]	460,000	標準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +20.0 補 画地 0.0 因 行政 -5.0 正 行政 0.0 その他 0.0 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 街路 0.0 地 街路 -10.0	
	清瀬(都) 5-2	[100.2]	100	100	[106.0]	459,000	標準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 +18.0 補 画地 0.0 因 行政 -7.0 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	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 459,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルス感染症、円安等の影響により、経済情勢は依然として不透明な状況にあるが、商業地の需要は回復傾向にある。		
	-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/㎡				(地域要因)	地域要因に特段の変動要因はない。店舗等の賃貸需要は回復しつつあり、地価はやや上昇傾向で推移している。		
変動率		年間 +0.2%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。角地に存するため視認性に優れる。			