

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	N X不動産株式会社
清瀬(都) 5 - 2	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 斉藤 直行

鑑定評価額	165,000,000 円	1㎡当たりの価格	424,000 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] 路線価又は倍率	340,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月30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		清瀬市松山一丁目997番4 「松山1-11-12」				②地積 (㎡)	389 ()	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 (その他)		
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 SRC 5F 1B	小売店舗、飲食店舗の多い駅前商業地域		南東6 m 市道	水道、ガス、下水	清瀬80 m		(100,360)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 120 m、北 30 m				②標準的使用		中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、		奥行 約 20 m、		規模 360 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 6m市道		交通施設	清瀬駅南西方80 m 法令規制 商業 (100,360)	
	⑤地域要因の将来予測		清瀬駅近接の繁华性の高い成熟した商業地域であり、当面は現状にて推移するものと予測する。前面道路は都市計画道路「東3・4・23」（計画幅員16m）である。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(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 461,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 378,000 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、清瀬市及び周辺市のJR線、西武線沿線の駅接近性が良好な商業地域である。主たる需要者として、自用目的の企業もしくは店舗、事務所の賃貸運用を目的とする不動産業者や投資家等が想定される。駅周辺の商業地は供給が少なく、稀少性の高きから需要者やテナントに対し特に訴求力が強く、底堅い需要が望める。人の流れが完全に戻ってはいないものの、新型コロナウィルスが徐々に収束しつつある状況下で地価は横ばいから上昇に転じている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅前商業地ではあるものの、中層の店舗兼事務所が最有効使用となる地域であり、商業集積度、高度利用、面的広がりには十分なものとはいえず、結果として収益価格は低位に試算されている。一方で、収益性が経済価値の本質を決定づける商業地にあつては十分に考慮すべき価格である。本件においては、代替性及び類似性を有する商業地の取引事例から求められた実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	①代表標準地 □標準地 標準地番号 清瀬 5 - 1		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準	街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 423,000 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	424,000		準	交通 0.0	域 交通 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	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	化	環境 0.0	要 環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補	画地 0.0	因 行政 0.0
(10) 対年ら象標の基準価示地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 423,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 経済はアフターコロナを見据えつつあり、地価は上向き始めているが、ウクライナ情勢等の先行き不透明感も拭えない状況にある。						
	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 清瀬 5 - 1 公示価格 423,000 円/㎡				〔地域要因〕 地域要因に特段の変動はない。駅前商業地域における供給は少なく、需要は底堅い。						
	②変動率				〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。商業地として立地に優れ、稀少性が高く、競争力は高位にある。						
	年間 +0.2 % 半年間 +0.2 %										