

鑑 定 評 価 書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 5日提出
西東京(都)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	富田会計・不動産鑑定㈱
西東京(都)5-2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 富田 建 印
鑑定評価額	47,200,000 円	1㎡当たりの価格	363,000 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 2日	(6) 路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	290,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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		西東京市田無町四丁目1 7 1 8 番 8 「田無町4－2 0－1 2」				②地積 (㎡)	130 ()	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3種				
	1:1.5	店舗兼住宅 R C 5		中低層の店舗等が建ち並ぶ都道沿いの商業地域		北9.7m都道	水道、ガス、下水	田無600m		(その他) (90, 300)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m				②標準的使用		中層の店舗、事務所兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特になし。		街路	9. 7 m都道		交通施設	田無駅 北西方600m		法令規制	近商 高度3種 (90, 300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		市の人口も急増・急減等はなく、コロナ禍でも市内の商業地需要の急減等の兆候は見られない。その一方で、市内では昨年との比較で不動産取引件数が回復しているため、価格動向は底堅く推移と予測される。											
	(3) 最も有効使用の判定		中層の店舗、事務所兼共同住宅の敷地						(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 371,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 288,000 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		同一需給圏は西東京市内を含む多摩東部各市の商業地域全般及びその周辺と判定され、地元資本を中心とした個人や中小の法人、沿道サービス施設の運営を企図する事業者が主な需要と言える。容積率が比較的大きいため画地規模次第でマンションデベロッパー等の参入も考えられ、中心価格帯は画地規模で開差はあるが概ね1㎡あたり30～40万円台前後と言える。コロナ禍ではあるが市内の不動産取引件数回復を見るに需要や価格水準は底堅く推移と予測される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の存する地域は店舗や事務所の他、賃貸共同住宅等の新築も考えられるため、投資収益物件としての購入を企図した需要も想定できるので投資採算性を具現化した収益価格も意義を認め得る。もっとも、投資家による取得でも市内の商業地の取引動向を勘案するに地域の土地の取引水準を意識する側面も強いと思慮される。以上の点を勘案し、本件では比準価格を標準に収益価格を比較考量の上で指定基準地の価格等との均衡も踏まえ鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 西東京5-3		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	地域要因	街路	+7.0
	公示価格 330,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	367,000	交通		0.0	交通		-1.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 西東京(都)5-4		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	環境	0.0	地域要因	環境	+7.0
	前年指定基準地の価格 428,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[120.3]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	363,000	画地		0.0	行政		+5.0	
								行政		0.0	その他		0.0	
								その他		0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 362,000 円/㎡				③価格変動要因の	[一般的要因] 西東京市の人口が概ね安定し繁華性の著しい変動もないため商業地の需要も底堅いが、コロナ禍の影響には留意すべき状況である。								
	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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 地域要因の変動要素は認められず、商業地の需要は安定している。コロナ禍ではあるが当面は地域の不動産の需給は底堅いと思料する。								
						[個 別 的 要 因] 価格形成に影響する画地条件の変動等は見受けられない。このため、個別的要因につき特記事項等はないと思料された。								
	②変動率 年間 +0.3 % 半年間 %													