

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
鑑定評価額	48,100,000 円	1㎡当たりの価格	370,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	西東京市田無町四丁目1718番8「田無町4-20-12」				地積 (㎡)	130	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	近商 (80, 300) 準防高度(3種)							
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 0 m、北 40 m			標準的使用	中層の店舗、事務所兼共同住宅地								
(3) 最有効使用の判定	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) 対象基準地の個別的要因	ない						
	地域的特性	特記事項	特になし。		街路	9.7m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		
	地域要因の将来予測	西東京市の人口自体は概ね横ばいで商業地の需要は底堅い。その一方でコロナ禍の影響も薄れ、需要についても活況が指摘される。このため、地域の地価動向は微増傾向で推移と予測される。												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	378,000 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判断された。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、地域の中心価格帯は画地規模で開差はあるが概ね1㎡あたり30万円～40万円台前後。コロナ禍の影響も薄れ堅調な需要を認め得ることから価格水準は底堅く推移すると予測される。								
収益還元法	収益価格	295,000 円/㎡												
原価法	積算価格	/ 円/㎡												
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件での鑑定評価額の決定に際しては、店舗や事務所の他に賃貸共同住宅等の新築も考えられ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ため、収益価格の意義を十分に考慮すべきと判断された。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価格水準を意識する側面も強い。以上より、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て鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+7.0
	標準地番号	西東京5-3							街路	0.0	交通	-1.0	環境	-15.0
(9) 指定からの検討	公示価格	331,000 円/㎡	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [90.0]	[100.0] / 100	373,000	内訳	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	指定基準地番号	西東京(都)5-4							行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対年の検討	前年標準価格	363,000 円/㎡							標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	前年指定基準地の価格	428,000 円/㎡	[101.9] / 100	100 / [98.0]	100 / [120.3]	[100.0] / 100	370,000	内訳	交通	0.0	環境	+7.0	行政	+5.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続							画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0
	-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						その他	0.0				
標準地番号														
公示価格		円/㎡												
変動率	年間	+1.9 %	半年間	%										
(10) 対年の検討	一般的な要因	田無駅徒歩圏の住宅需要が高まっており商業背後地における潜在顧客も増加傾向と言えるため、商業地の需要も堅調といえる。												
	地域的要因	商業背後地の顧客需要の高まりの一方でその他には地域の価格形成要因の変動は認められないため地域の不動産需要も微増傾向と思料する。												
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段の変動等はない。													