

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市評価コンサルタント
西東京(都)5-3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史 印

鑑定評価額	80,800,000 円	1㎡当たりの価格	542,000 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]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月21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		西東京市ひばりが丘北四丁目 1 5 5 1 番 2 0 「ひばりが丘北 4 - 1 - 3 2 」				地積 (㎡)	149 ()	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) (100,342)		
	1 : 1.5	店舗 S 3	飲食店、小売店舗等が混 在する駅に近い商業地域		東5.7 m 市道	水道、 ガス、 下水	ひばりヶ丘100 m				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 0 m、西 15 m、南 25 m、北 15 m				標準的使用	中層店舗事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 5 . 7 m市道	交通施設	ひばりヶ丘駅北西方100 m	法令 規制	商業 (100,342)		
	地域要因の将来予測		ひばりヶ丘駅北口地区の地区計画による整備進展に伴い発展が期待される。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所地					(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 555,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 508,000 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、西武池袋線、西武新宿線、ＪＲ中央線沿線で、西東京市、武蔵野市、小金井市を中心とする商業地域である。駅近の商業地域であり、需要者は大手飲食チェーンや物販チェーン等の資本力を有する法人が中心である。また、建物上層階は共同住宅としての利用も想定できることから、これを前提とした需要者も想定できる。需要面積が多様であるため、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域では店舗・事務所ビル等による賃貸市場が成熟しており、賃貸物件建設を目的とした投資家による土地需要が主に想定される地域である。よって本件では、代替競争関係にある同一需給圏の類似地域において、客観的に市場性や事業採算性を織り込んでいる比準価格を標準とし、投資採算性を反映しているが想定要素も含み流動的な収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を行って、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 +1.6		
	標準地番号 西東京 5 - 6							準 交通 0.0	域 交通 -2.2		
	公示価格 524,000 円 / ㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [97.6]	[100.0] 100	544,000	補 環境 0.0	要 環境 -9.0			
							正 画地 0.0	因 行政 +7.9			
							他 行政 0.0	他 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 西東京 (都) 5 - 4	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 街路 0.0	地 街路 +2.3		
	前年指定基準地の価格 428,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [98.0]	100 [81.0]	[100.0] 100	539,000		準 交通 0.0	域 交通 -1.4		
							補 環境 0.0	要 環境 -22.0			
							正 画地 -2.0	因 行政 +2.9			
							他 行政 0.0	他 0.0			
(10) 対年 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 529,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	コロナ禍により景気はなお厳しい状況にあるが、前年同時期に比べれば人流は増加し、ワクチン接種の進行による明るさも見えている。						
	- 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 / ㎡			〔地域 要因〕	ひばりヶ丘駅北口駅前広場の完成により、商業環境の改善が見られる。						
				〔個別的 要因〕	形状、規模ともに標準的であり、市場性の競争力に変化はない。						
	変動率	年間 +2.5 %		半年間 %							