

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社みなとシティアプレイザル
西東京(都)5-4	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 木下 典子 印
鑑定評価額	96,300,000 円	1㎡当たりの価格	428,000 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]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22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	①所在地番並びに「住居表示」等 西東京市富士町四丁目729番29外「富士町4-13-24」				②地積 (㎡)	225 ()	③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		
	不整形 1.2:1	銀行 S2	日用品小売店舗等が 建ち並ぶ駅前路線商業地域	西16m市道	水道、 ガス、 下水	東伏見 120m		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 40 m、北 60 m		②標準的使用		中層店舗付共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模		220 ㎡程度、形状 不整形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	東伏見駅 北東方120m	法令規制	商業 (80, 400) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		西武新宿線東伏見駅至近に位置する駅前路線商業地域であり、地域要因の変動は特段見当たらない。地価動向は横ばいの状況となっており、今後この状況が続くものと予測される。							
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗付共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状			-2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		438,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		319,000 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及び隣接市の鉄道沿線に中層店舗付共同住宅等が存する商業地域である。需要者はこの地域に居住し都心部へ通勤するファミリー層及び投資目的の法人、不動産会社等である。対象基準地の存する地域は、交通利便性及び生活利便性の良好な地域である。取引の中心価格帯は個別性が強いことから把握するのは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する近隣地域は中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。現実の取引事例は価格判定の基礎となるものであり比準価格は実証的な価格である。一方、収益価格は投資家等が重視する投資採算性を反映する価格であるが、想定項目も多いことから、投資家等も実需に基づく比準価格を重視すると思料される。よって比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 西東京5-5		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	街路 -9.0
	公示価格 379,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.4]	[98.0] 100	425,000		交通 0.0	交通 0.0
(9) 指定基準地からの検討	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 標準化補正	環境 0.0	環境 -4.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 428,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気はコロナ禍の影響により依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。					
	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] 中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に特に変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 特に個別的要因に変動はない。					