

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みなとシティアプライザル	
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
鑑定評価額	98,100,000 円		1㎡当たりの価格		436,000 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]	350,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27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	西東京市富士町四丁目729番29外「富士町4-13-24」				地積(㎡)	225	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) (100,400)							
(2)近隣地域	不整形1.2:1	銀行S2	日用品小売店舗等が建ち並び駅前路線商業地域	西16m市道	水道、ガス、下水	東伏見120m								
	範囲	東0m、西50m、南40m、北60m 標準的使用 中層店舗付共同住宅地												
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約17m、規模220㎡程度、形状不整形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路1.6m市道	交通施設	東伏見駅北東方120m	法令規制	商業(100,400)防火						
(5)鑑定評価の手法の適用	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。地価水準は横ばいからやや上昇傾向へと推移している。今後も同様に推移していくものと予測される。												
	取引事例比較法	比準価格	440,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	形状	-2.0							
	収益還元法	収益価格	347,000 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り、希少性からも需要は底堅いと思われる。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び商業地域である。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、想定項目も多いため、投資家等も実需に基づく比準価格を重視すると思われる。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	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	-9.0
	標準地番号	西東京5-5	[101.0]	100	100	[98.0]	436,000		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
(9)指定からの検討	公示価格	381,000 円/㎡	100	[100.0]	[86.5]	100		行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
	指定基準地番号		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	標準化補正	街路		地域要因	街路	
前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]			交通		環境		行政	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	428,000 円/㎡		[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
	-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								
変動率	年間	+1.9 %	半年間	%										