

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	わかば不動産鑑定事務所
東村山(都)5-2	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 内野 美樹
鑑定評価額	55,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	344,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 6 年 1月]	270,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等						東村山市秋津町五丁目 8 番 4 5		地積 (㎡)	160 ()	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)														
	1.2:1		店舗兼住宅 S 3F1B		店舗、銀行等が建ち 並ぶ秋津駅に近い商 業地域		北西7.2m都道		水道、 ガス、 下水		秋津 90m		(その他) (90 , 300)														
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 40 m、南 5 m、北 30 m						標準的使用		中低層の店舗兼共同住宅地																
	標準的画地の形状等				間口 約 13 m、奥行 約 12 m、規模				156 ㎡程度、形状 長方形																		
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		7 . 2 m都道		交通 施設		秋津駅 南西方90m		法令 規制		近商 高度(3種0m) (90 , 300) 準防										
	地域要因の 将来予測		二つの駅を結ぶ比較的繁華な商店街の一角にあるが、特段の変動要因は見当たらず、当分の間現状のまま推移するもの と考えられる。																								
(3)	最有効使用の判定		標準的使用と同じ中低層の店舗兼共同住宅地								(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		368,000 円/㎡						(4)対象基準地 の個別的 要因		ない												
			収益還元法		収益価格		318,000 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		同一需給圏は西武線各線、ＪＲ武蔵野線沿線の東村山市及び隣接市に存する駅周辺の商業地域である。需要者は当圏内 の個人事業主及び中小企業、不動産業者、投資家等が想定される。西武池袋線とＪＲ武蔵野線の乗換利用目的を含めた 顧客通行量が多く、駅前商業地域としての繁華性は高い。土地需要の中心価格は３０万円/㎡～４０万円/㎡程度である が、供給が限定的であるため高値の取引も見られる。																								
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は現実の市場において成立した取引事例を価格判定の基礎としており、実証的で規範性が高い。収益価格は、 収益性に着目して求めた理論的な価格であり、想定要素を含みや流動的な側面を有するが、商業地域においては斟酌 すべき価格である。本件では実証的な比準価格を中心とし、収益価格を関連付けて、公示価格を規準とした価格及び指 定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。																								
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 東村山5-8		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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-2.0 +1.0 +5.0 -5.0 0.0 0.0	
	公示価格 335,000 円/㎡				[101.4] 100		100 [100.0]		100 [98.7]		[100.0] 100		344,000			標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 0.0 +23.0 +6.0 0.0 0.0	
(9) 指定 基準 地 からの 検討	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 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 0.0 +23.0 +6.0 0.0 0.0	
	清瀬(都)5-2 前年指定基準地の価格 433,000 円/㎡				[102.5] 100		100 [100.0]		100 [129.1]		[100.0] 100		344,000			標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 0.0 +23.0 +6.0 0.0 0.0	
(10) 対象 基準 地 の前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 334,000 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 円/㎡ 変動率 年間 +3.0 % 半年間 %		価格形成 要因の 変動状況		[一般的 要因]		不動産需要は低金利や各種助成金等により後押しされてきたが、建築費の高騰、円安による利上げ圧力等によりその勢いを減じつつある。																				
							[地 域 要因]		周辺で都市計画道路の整備計画はあるが、事業化の時期は未定で、他の変動要因もない。																		
									[個別的 要因]		地域の標準的な画地で、特段の変動要因はない。市場競争力は普通である。																