

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	N X 商事株式会社
清瀬（都） 5 - 2	東京都	多摩第4	氏名	不動産鑑定士 斉藤 直行

鑑定評価額	173,000,000 円	1㎡当たりの価格	444,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

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]	350,000 円 / ㎡
(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
					倍率種別	
(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		清瀬市松山一丁目 9 9 7 番 4 「松山 1 - 1 1 - 1 2」				地積 (㎡)	389 ()	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) (100,360)	
	台形 1 : 1.2	店舗兼事務所 S R C 5F 1B	小売店舗、飲食店舗の多い駅前商業地域		南東6 m 市道	水道、ガス、下水	清瀬80 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 120 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない	街 6 m市道		交通 清瀬駅南西方80 m	法令 商業 (100,360)				
		事項	路		施設	規制				
	地域要因の将来予測	清瀬駅近接の繁华性の高い成熟した商業地域であり、当面は現状にて推移するものと予測する。前面道路は都市計画道路「東 3 ・ 4 ・ 2 3 」(計画幅員 1 6 m)である。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地					(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 482,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 386,000 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、清瀬市及び周辺市の J R 線、西武線沿線の駅接近性が良好な商業地域である。主たる需要者として、自用目的の企業もしくは店舗、事務所の賃貸運用を目的とする不動産業者や投資家等が想定される。駅周辺の商業地は供給が少なく、稀少性の高から需要者やテナントに対し特に訴求力が強く、底堅い需要が望める。良好な経済状況下で地価は上昇している。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	稀少性の高い駅前商業地であり、収益性が経済価値の本質を決定づけることから収益価格は十分に考慮すべき価格である。一方で、商業集積度、高度利用、面的広がり等の点で限定的な側面は否めず、地価に比して賃料水準が低位にとどまるため、収益価格は低位に試算されたものと思料する。本件においては、代替性及び類似性を有する商業地の取引事例から求められた実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 清瀬 5 - 1							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 437,000 円 / ㎡	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	444,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
								補 画地 0.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	-							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			化 環境 0.0	要 環境 0.0	
								補 画地 0.0	因 行政 0.0	
								正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(10) 対年ら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 433,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復を続けており、良好な経済環境下にあることから地価は上昇している。				
	- 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				〔地域要因〕	地域要因に特段の変動はない。駅前商業地域における供給は少なく、需要は底堅い。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 清瀬 5 - 1				〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動はない。商業地として立地に優れ、稀少性が高く、競争力は高位にある。				
	公示価格 437,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 +1.6 %							