

|             |     |        |     |               |
|-------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号       | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | にしの不動産鑑定事務所   |
| 武蔵村山(都) - 1 | 東京都 | 多摩第6   | 氏名  | 不動産鑑定士 西埜 孝 印 |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 27,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 140,000 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] 110,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月29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                                                 |                                                                                                                                                                                                                       | 武蔵村山市大南一丁目 9 7 番 2                    |           |                 |                                                         |                                                      | 地積 (㎡)   | 198 ( )      | 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                                       |          | 1 低専 (40,80) |                     |  |  |
|                             | 1 : 1.2                                                          | 住宅 W 2                                                                                                                                                                                                                | 中規模住宅、アパート等の混在する住宅地域                  |           | 南6 m 市道         | 水道、下水                                                   | 武蔵砂川1.7 km                                           |          | 高度地区1種 (その他) |                     |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                               | 東 75 m、西 50 m、南 45 m、北 40 m 標準的使用 戸建住宅地                                                                                                                                                                               |                                       |           |                 |                                                         |                                                      |          |              |                     |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                        |                                                                                                                                                                                                                       | 間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形 |           |                 |                                                         |                                                      |          |              |                     |  |  |
|                             | 地域的特性                                                            | 特記事項                                                                                                                                                                                                                  | 特になし                                  |           | 街路 基準方位北、6 m 市道 | 交通施設                                                    | 武蔵砂川駅 北方1.7 km                                       |          | 法令規制         | 1 低専 (40,80) 高度地区1種 |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                        | 周辺に若干空き地も見られるが、戸建住宅主体の安定した地域であり、当面現状のまま推移するものと予測される。                                                                                                                                                                  |                                       |           |                 |                                                         |                                                      |          |              |                     |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                |                                                                  | 標準的使用と同じ戸建住宅地                                                                                                                                                                                                         |                                       |           |                 |                                                         | (4) 対象基準地の個別的要因                                      | 方位       |              | +5.0                |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              |                                                                  | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                               | 比準価格 140,000 円 / ㎡                    |           |                 |                                                         |                                                      |          |              |                     |  |  |
|                             |                                                                  | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                 | 収益価格 / 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、西武拝島線・多摩都市モノレール各駅から徒歩圏限界線及びバス利用の武蔵村山市及び隣接市の住宅地域である。主たる需要者は同一需給圏内に居住する一次取得者層である。近隣地域及びその周辺には、空地が未だ若干残存するが、小規模開発の進展で、継続的・安定的な需要が見られ、宅地としての熟成度も向上しつつある。コロナ感染症により需給も一服感が漂うが、新築戸建物件の取引は、3 , 5 0 0 万円前後で以前とあまり変化はない。 |                                       |           |                 |                                                         |                                                      |          |              |                     |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                  | 戸建住宅を中心とした地域で、賃貸中の共同住宅は絶対数が少なく、価格決定の過程で収益性の影響は弱いため収益価格は非適用とした。居住の快適性や利便性が重視され、自己使用目的の宅地取引を中心に地価が形成され、それが需給当事者の指標ともなる地域であり、比準価格の規範性は高い。本件においては比較対象としてふさわしい取引事例が複数採用され、信頼性も充分満たされている。よって比準価格を標準とし、標準地との検討を経て決定した。       |                                       |           |                 |                                                         |                                                      |          |              |                     |  |  |
| (8) 公規価示準格と格しをた             | □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     | 地域街路 0.0            |  |  |
|                             | 標準地番号 武蔵村山 - 5                                                   |                                                                                                                                                                                                                       |                                       |           |                 |                                                         |                                                      |          | 標準交通 0.0     | 地域交通 0.0            |  |  |
|                             | 公示価格 144,000 円 / ㎡                                               |                                                                                                                                                                                                                       | [100.0]                               | 100       | 100             | [105.0]                                                 | 140,000                                              |          | 標準環境 0.0     | 要因環境 +6.0           |  |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 武蔵村山(都) - 8                                              |                                                                                                                                                                                                                       | 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     | 地域街路 0.0            |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 153,000 円 / ㎡                                         |                                                                                                                                                                                                                       | [100.0]                               | 100       | 100             | [105.0]                                                 | 140,000                                              |          | 標準交通 0.0     | 地域交通 +4.0           |  |  |
|                             |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                       | 100                                   | [102.0]   | [112.5]         | 100                                                     |                                                      |          | 標準環境 0.0     | 要因環境 +5.0           |  |  |
| (10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 140,000 円 / ㎡                        |                                                                                                                                                                                                                       |                                       | 価格変動状況要因の | 〈一般的要因〉         | コロナ禍に起因する事業所得・給与の減少等による全般的な景気後退は認められるものの、不動産需要は回復途上にある。 |                                                      |          |              |                     |  |  |
|                             | - 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〉                                                  | 戸建住宅地域としてほぼ熟成されており、特段の変動要因はないが、不動産需給の改善から、地価は回復している。 |          |              |                     |  |  |
|                             |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                       |                                       |           |                 |                                                         | 〈個別的要因〉                                              | 特に変動はない。 |              |                     |  |  |
|                             | 変動率                                                              | 年間 0.0 %                                                                                                                                                                                                              | 半年間 %                                 |           |                 |                                                         |                                                      |          |              |                     |  |  |