

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定
武蔵村山（都） - 2	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 裕幸 印
鑑定評価額	8, 110, 000 円		1 m ² 当たりの価格	52, 000 円/m ²

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] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1. 2 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所在及び地番並びに「住居表示」等		武蔵村山市三ツ木五丁目 1 9 番 1 2				②地積 (㎡)	(156)	⑨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		「調区」1 低専 (30, 50) 高度 (1 種)				
	台形 1.2:1	住宅 W 2	一般住宅のほか空地等も見られる山裾の住宅地域		北西4m市道	水道 下水	武蔵砂川 4.7km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 30 m		②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	武蔵砂川駅北西 4.7km		法令規制	「調区」1 低専 (30, 50) 高度 (1 種)			
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域としては、比較的戸建住宅が連たんする地域であり、今後も概ね現状のまま推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		52,000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因							
	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、武蔵村山市及び隣接市等において、市街化調整区域内または市街化調整区域に近接する地域であり、地価水準の比較的低廉な住宅地域である。需要者は当市及び隣接市町に在住する比較的若年の一次取得者が中心である。当該近隣地域は最寄り駅から距離がある市街化調整区域内に存することから、住宅地需要は総じて弱い地域である。但し、現在の地価動向は概ね横ばい傾向である。なお、中心価格帯は、1 5 0 ㎡程度の土地で 8 0 0 万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が所在する地域は市街化調整区域内に所在し、最寄り駅から距離があるため、貸家に対する需要は非常に少なく、地価の把握に当たって貸家経営を想定することは現実的でない。よって、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より比準しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。よって、当該比準価格を標準とし、地価公示標準地との均衡にも十分留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	地域要因	街路 0.0		
	標準地番号 武蔵村山 - 3							交通 0.0	交通 -1.0	交通 -1.0			
	公示価格 94,500 円／㎡	[100] / 100	100 [104.0]	100 [176.9]	[101.0] / 100	51,900		環境 0.0	環境 +61.0	環境 +61.0			
(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	街路	地域要因	街路		
								交通	交通	交通			
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			環境	環境	環境			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 変動状況要因の		[一般的要因]		コロナ禍による景気低迷の一方で、在宅勤務の増加等により、ユーザーの住宅に対する関心は高まっており、需要は比較的安定している。						
	前年標準価格 52,000 円／㎡				[地域要因]		多摩モノレール延伸計画が進捗しているが、現時点では当該要因による地価等への影響は見受けられない。						
	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				[個別的要因]		個別的要因に特段の変化は見られず、地域における競争力の程度も概ね普通である。						
	標準地番号 公示価格 円／㎡												
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %										