

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社不動産センター |
| 武蔵村山(都)-2 | 東京都 | 多摩第6 | 氏名 | 不動産鑑定士 押谷 誠治 |
| 鑑定評価額 | 8,110,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 52,000 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2日 | (6)路線価 | [令和4年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和4年6月15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率 | 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 | 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19番12 | | | | 地積(㎡) | 156 | 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 | 「調区」1低専(30,50)高度(1種) | | | | | | | |
| | 台形1.2:1 | 住宅W2 | 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 | 範囲 | 東30m、西0m、南50m、北30m 標準的使用 戸建住宅地 | | | | 標準的画地の形状等 | 間口約13m、奥行約12m、規模160㎡程度、形状長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北4m市道 | 交通施設 | 武蔵砂川駅北西方4.7km 法令規制 | | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅が見られる山間部の住宅地域、土地の供給は少なく、需要も弱い。調整区域でもあり、地価は弱含みで推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | | |
| (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/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 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内の住宅地域。主たる需要者は市内及び周辺地域に居住する個人、地縁を有する地元住民であり、都心部からの転入者は少ない。当該地域は最寄り駅から離れた調整区域内に存し、交通利便性、生活利便性が劣ることから、需要者の購入意欲は弱く、取引件数も少ない。価格帯については、土地150㎡で800万円程度、新築戸建住宅の取引は少ない。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は居住環境を重視して取引が行われる自用用地を中心とする住宅地域である。周辺には賃貸物件は少なく、投資採算性に着目した投資用不動産取引は殆ど見られず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、対象地周辺地域に存する類似性の高い事例を採用し、各要因比較を適正に行って求めており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。よって本件では比準価格を標準とし、周辺公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | 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 | 0.0 |
| | 標準地番号 | 武蔵村山-3 | | 100 | 100 | [101.0] | 51,900 | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | -1.0 |
| | 公示価格 | 94,500 円/㎡ | [100.0] | [104.0] | [176.9] | 100 | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +61.0 |
| | | | 100 | | | | | | | 画地 | +4.0 | | 行政 | +11.0 |
| | | | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |
| (9) 指定からの検討 | 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 | | 地域要因 | 街路 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | | | 交通 | | 交通 | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | | | 環境 | | 環境 | | |
| | | | | | | | | | | 画地 | | 行政 | | |
| | | | | | | | | | | その他 | | その他 | | |
| (10) 対年標準価格の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | 価格変動要因の | [要因] | 丘陵南部の平坦な土地が多い武蔵野台地。市内に鉄道はない為、バス利用が多い。人口減、物価高等の不安要素がある。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 52,000 円/㎡ | | | [地域] | 調整区域内、丘陵地の住宅地域。植生、景観等の状態は良い。南方青梅街道より高位置に存する。モノレール延伸の期待感有り。 | | | | | | | | |
| | -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] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 標準地 | | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | | | | | | |