

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新光不動産研究所
武蔵村山(都)-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 肥田木 哲志 印
鑑定評価額	39,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	116,000 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]	93,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15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				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 武蔵村山市中藤五丁目45番7外					②地積 (㎡)	340 ()	③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		1 住居 (60 , 200) 準防 高度2種		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅等が建ち並ぶ青梅街道沿いの住宅地域	南西8m都道	水道、下水	上北台 1.7km		(その他) (70 , 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 35 m、南 30 m、北 20 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 16.0 m、奥行 約 22.5 m、規模		340 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m都道	交通施設	上北台駅 北西方1.7km	法令規制	1 住居 高度2種 (70 , 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	地域内に価格形成に大きな影響を与える要因の変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと判断した。								
(3)	最も有効使用の判定 戸建住宅地					(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 116,000 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	同一需給圏の範囲は、多摩都市モノレール各駅より徒歩圏内又はバス利用の住宅地及び西武拝島線各駅よりバス利用の武蔵村山市内の住宅地域であると判断した。物件の総額が取引の指標となる地域であり、新築戸建住宅で2,500万円前後、中古戸建住宅で1,500万円から2,000万円前後である。需要者は、武蔵村山市に地縁的な選好性を有する者や子育て世代を中心とした一次取得者である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争等の関係にある取引価格より求められた価格で、本件では同一需給圏内にて取引された事例より求められており実証的な価格である。対象不動産の存する地域は徒歩圏外の郊外部で、賃貸経営は経済合理性に反する。従って、収益的な利用を行うことが困難であることから収益還元法の適用は行わない。以上より、市場の特性を前提に、比準価格を標準として標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 武蔵村山-6		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因	
	公示価格 116,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [96.9]	[100.0] 100	114,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 武蔵村山(都)-8		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 地域要因	
	前年指定基準地の価格 153,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [131.7]	[100.0] 100	114,000			
(10)対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 116,000 円/㎡			③価格変動状況	[一般的要因] コロナ禍の状況下における日本経済の先行きは不透明で、住宅市場への影響も心配される。					
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 戸建住宅を中心とした住宅地域であり、今後も現状のまま推移するものと考えられる。地域内に特段の地域要因の変化はない。 [個別的要因] 標準的な画地として、特段の変化要因は認められない。					
	②変動率	年間	0.0 %		半年間	%				