

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) - 4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 西埜 孝 印

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	115,000 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]	92,000 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	倍率種別	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		武蔵村山市伊奈平五丁目3 0 番 3 1				地積 (㎡)	110 ()	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 : 2	住宅 W 2	一般住宅が多く見られる住宅地域		北5 m 市道	水道、 下水	西武立川2.1 km		高度地区1種 (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 14 m、		規模 110 ㎡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、5 m 市道	交通施設	西武立川駅 北東方 2.1 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、当分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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 115,000 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、生産緑地を含む農地・空地が未だ多く残存するが、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。コロナにより需給も一服感が漂うが、新築戸建物件の取引は、2 , 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	地域街路 +1.0		
	標準地番号 武蔵村山 - 8						標準交通 0.0		地域交通 -2.0			
	公示価格 117,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	115,000		標準環境 0.0 要環境 -2.0			
(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 +0.5		
							標準交通 0.0		地域交通 +5.0			
	前年指定基準地の価格 153,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [130.4]	[100.0] 100	115,000		標準環境 0.0 要環境 +20.0			
(10) 対年象標の基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 115,000 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					〈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。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈個別的要因〉	特に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
変動率 年間 0.0 % 半年間 %												