

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)-6	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	23,300,000 円		1㎡当たりの価格		101,000 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]	82,000 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					

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		武蔵村山市三ツ木一丁目18番4			地積(㎡)	231	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)高度1種 (その他)					
	1:2.5	住宅W2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	東4.5m市道	水道、下水	西武立川3.9km							
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南50m、北70m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10.3m、奥行約23.8m、規模			231㎡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 4.5m 市道	交通施設	西武立川駅 北方3.9km	法令規制	1低専(40,80)高度1種				
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 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 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各駅よりバス利用となる武蔵村山市内及び近接市の住宅地域であると判断した。物件の総額が取引指標となる地域で、新築戸建住宅が2,500万円前後、中古戸建住宅が1,500万円前後である。主な需要者は、武蔵村山市に地縁的嗜好性を有する者及び子育て世代の一次取得者層であると判断した。武蔵村山郊外部の住宅地であるため引き合いは弱い。												
(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自用の居住目的の取引が多く、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。よって、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	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-7					99,900		交通 0.0	環境 0.0		行政 0.0	その他 0.0
(9)指定からの検討	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	前年指定基準地の価格	153,000 円/㎡					101,000		交通 0.0	環境 0.0		行政 0.0	その他 0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格	101,000 円/㎡	-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/㎡	変動率	年間 0.0 %	半年間 %
	変動状況												
<p>[一般的] 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。</p> <p>[地域] 武蔵村山市郊外部の住宅地域で、需要は相対的に弱い。地域内に価格形成に影響を与えるような特段の変化はない。</p> <p>[個別的] 標準的な画地として、特段の変化要因は認められない。</p>													