

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央グループ東京虎ノ門オフィス	
武蔵村山（都） - 6	東京都	多摩第6分科会	氏名	不動産鑑定士	盛田直浩
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] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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	武蔵村山市三ツ木一丁目18番4				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	1低専(40,80)高度(1種)							
	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		(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③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			④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない									
	④地域的要因の将来予測	当該地域は戸建住宅地域として熟成しつつあり、当面は現状を維持するものと予測する。														
(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	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/㎡		標準化補正	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				交通	0.0	交通	0.0						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				環境	0.0	環境	+4.0						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				画地	+4.0	行政	0.0						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、多摩都市モノレール線及び西武拝島線各駅を最寄り駅とする武蔵村山市内の住宅地域であると判断した。需要者の中心は武蔵村山市及び隣接市町に在住する一次取得者層であり、都心部への通勤者需要は少ない。バス便の地域で利便性が劣るもののコロナ禍であるが需要は持ち直している。市場の中心価格帯は土地が2,000万円前後、新築戸建住宅で3,500万円前後である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自目的の取引が主であり、近隣地域、類似地域において多数の信頼しうる取引事例を収集し得た。対象基準地は利便性の劣る戸建住宅地域に存し賃貸事例は少なく、土地価格に見合う家賃設定が困難なことから賃貸経営は経済合理性を持たないため、収益還元法は適用しなかった。したがって、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	武蔵村山 - 7	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [104.0]	④地域要因の比較	100 [104.0]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	101,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	武蔵村山（都） - 8	②時点修正	[100.7] / 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [152.5]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	101,000	⑦内訳	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	街路 +1.0 交通 +7.0 環境 +37.0 行政 +3.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	101,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	コロナ禍による経済活動の制限が解除しつつあり、不動産市況は利便性の劣る地域を除き回復基調にある。								
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-			[地域要因]	戸建住宅を中心とする住宅地域で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見られない。								
	②変動率	年間	0.0%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								