

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 6 日 提出
武蔵村山（都）－ 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定
武蔵村山（都）－7	東京都	多摩第 6 分科会	氏名	不動産鑑定士 長谷川 裕幸 印
鑑定評価額	18, 200, 000 円		1㎡当たりの価格	131, 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] 路線価又は倍率	105, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等				武蔵村山市榎二丁目 1 8 番 2				②地積 (㎡)		(139)		⑨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 低専 (40, 80) 高度 (1 種)						
	1:1		住宅 W 2		中小規模の一般住宅が多い既成住宅地域		西6m市道		水道 ガス 下水		武蔵砂川 2. 3km				(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 40 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 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 正方形																		
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 基準方位 北 6 m市道		交通施設		武蔵砂川駅北 2. 3km		法令規制		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)						
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移していくものと予測する。																		
(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 +2. 0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 131, 000 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因											
		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、武蔵村山市において、西武拝島線または多摩モノレールの各駅を駅勢圏とする住宅地域である。また、需要者は武蔵村山市及び隣接市町に在住する一次取得者が中心である。当該近隣地域は最寄り駅からやや距離があるが、戸建住宅地域として概ね成熟した住環境の比較的良好な地域である。よって、住宅地需要及び地価は概ね安定的に推移している。なお、中心価格帯は新築戸建住宅で総額 3, 0 0 0 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		対象基準地が所在する地域における地価は、戸建住宅地としての自己使用を前提とした需給バランスにより形成されており、収益性との関連性は非常に低い。よって、収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より比準しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。よって、当該比準価格を標準とし、地価公示標準地及び指定基準地との均衡にも十分留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 +1. 0 行政 0. 0 その他 0. 0		地域要因		街路 0. 0 交通 -1. 0 環境 -3. 0 行政 0. 0 その他 0. 0	
	標準地番号 武蔵村山 - 4		[100] 100		100 [101. 0]		100 [96. 0]		[102. 0] 100		130, 000										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		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		街路 0. 0 交通 +5. 0 環境 +8. 0 行政 +3. 0 その他 0. 0	
	武蔵村山 (都) - 8		[100] 100		100 [102. 0]		100 [116. 8]		[102. 0] 100		131, 000										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 変動状況要因の		[一般的要因]		コロナ禍による景気低迷の一方で、在宅勤務の増加等により、ユーザーの住宅に対する関心は高まっており、需要は比較的稳定している。												
	前年標準価格 131, 000 円／㎡						[地域要因]		多摩モノレール延伸計画が進捗しているが、現時点では当該要因による地価等への影響は見受けられない。												
	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						[個別的要因]		個別的要因に特段の変化は見られず、地域における競争力の程度も概ね普通である。												
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																				
②変動率		年間 0. 0 %		半年間 %																	