

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)-8	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	17,300,000 円		1㎡当たりの価格	153,000 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]	125,000 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		武蔵村山市大南一丁目158番1			地積(㎡)	113	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中専(60,200)準防高度2種 (その他) (70,200)					
(2)近隣地域	台形1:2	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	東5.5m市道	水道、下水	武蔵砂川1km							
	範囲	東15m、西15m、南50m、北50m			標準的使用	低層住宅地							
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約9.0m、奥行約16.5m、規模		113㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	武蔵砂川駅北東方1km	法令規制	1中専(70,200)準防				
	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。											
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	153,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格	69,800 円/㎡									
	原価法		積算価格	/ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格	/ 円/㎡									
(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0												
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、西武拝島線各駅、多摩都市モノレール各駅より徒歩圏内に存する武蔵村山市内及び隣接市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3,500万円前後、中古戸建住宅で2,500万円前後となる。需要者は、武蔵村山市に地縁的な選好性を有する者や一次取得者である。市内においては交通便利性に優れた地域であり、相対的な需要は高い。												
(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実証的な価格で、本件では大南地区にて取引された事例より求められており、信頼性の高い価格である。収益価格は、対象不動産を賃貸することを想定して求められた理論的な価格であるが、対象不動産の存する地域は賃貸経営が合理的ではなく、低位に求められている。よって、市場の特性を前提に、比準価格を標準として収益価格は参考にとどめ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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	武蔵村山-1					153,000		交通	0.0		交通	0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号		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	環境	0.0	地域要因	環境	0.0
	前年指定基準地の価格								画地	+2.0		行政	0.0
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続						標準化補正	行政	0.0	その他	その他	0.0
	前年標準価格	新規							その他	0.0			
(10)対年標準価格の検討	-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					標準化補正	その他	0.0	地域要因	街路	0.0
	代表標準地	標準地							交通	0.0		交通	0.0
(10)対年標準価格の検討	標準地番号	武蔵村山-1						標準化補正	行政	0.0	その他	環境	0.0
	公示価格	153,000 円/㎡							画地	+2.0		行政	0.0
(10)対年標準価格の検討	変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %			標準化補正	その他	0.0	地域要因	その他	0.0
	変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %								
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続		新規		前年標準価格		153,000 円/㎡		変動状況 価格形成要因の	[要因]	
	-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		武蔵村山-1			[一般的]	
	公示価格		153,000 円/㎡									[地域]	
変動率		年間		0.0 %		半年間		0.0 %				[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。	