

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
武蔵村山(都)-9	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 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	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月15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	所在及び地番並びに「住居表示」等	武蔵村山市中央一丁目26番2				地積 (㎡)	109	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			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかにアパート等も見られる住宅地域	北西6m道路	水道、下水	武蔵砂川 3.4km			
						1低専 (40, 80) 高度(1種) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 9 m、奥行約 12 m、規模 110 ㎡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 6 m私道	交通施設	武蔵砂川駅 北方3.4km	法令 1低専 高度(1種) (40, 80) 規制	
	地域要因の将来予測	行き止まり道路に面した閑静な住宅地域、新旧建物が混在し、周辺には空地も見られる。地価は概ね横ばい傾向で推移するものと予測される。							
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	113,000 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	同一需給圏は武蔵村山市内の住宅地域、主たる需要者は武蔵村山市内及びその周辺市町に居住する個人、地縁を有する地元住民であり、都心部からの転入者はやや少ない。行き止まり道路に面する中規模住宅が多い地域で、庭、車庫等の設置も見られる。市役所や幹線道路に近い。住宅需要は普通程度、地価は安定している。新築戸建住宅は2500~3000万円程度で取引されている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住環境を重視して取引が行われる自用地を中心とする住宅地域である。周辺には賃貸物件は少なく、投資採算性に着目した投資用不動産取引は殆ど見られず、収益価格は試算しなかった。比準価格は、対象地周辺地域に存する類似性の高い事例を採用し、各要因比較を適正に行って求めており、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。よって本件では比準価格を標準とし、周辺公示地、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。								
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 武蔵村山-13					113,000		地域要因	
	公示価格 111,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [98.0]	[101.0] 100				
(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	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	
	武蔵村山(都)-8					113,000		地域要因	
	前年指定基準地の価格 153,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [102.0]	100 [134.5]	[101.0] 100				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 113,000 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 %	価格変動要因の					
				[要因]	丘陵南部の平坦な土地が多い武蔵野台地。市内に鉄道はない。人口減、物価高等の不安要素がある。				
				[地域]	行き止まり道路に面するが、街路状態は概ね良好、一部空地が見られるが、熟成度は高い。地価は横ばい傾向にある。				
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				