

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	にしの不動産鑑定事務所
武蔵村山(都) 5 - 1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 西埜 孝 印

鑑定評価額	24,300,000 円	1㎡当たりの価格	152,000 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]	120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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					武蔵村山市大南一丁目132番4					②地積 (㎡)	160	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			近商 (80,200) 準防			
	1:2	店舗 W 1		中規模の店舗、事務所等 が建ち並ぶ路線商業地域		南西12 m 都道	水道、 下水	武蔵砂川1.7 km			高度地区2種 (その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 150 m、北 200 m					②標準の使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 m ² 程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項			特になし		街路	南西、1 2 m都道	交通施設	武蔵砂川駅 北方1.7 km	法令規制	近商 (90,200) 準防 高度地区2種	
	⑤地域要因の将来予測		低層の物販店を中心に、今後当分の間現状のまま推移していくものと思われる。											
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層店舗地							(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(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/㎡					(4)対象基準地の個別的要因		ない				
	収益還元法		収益価格 92,500 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及び西多摩地域各市内に位置する商業地域。近隣地域はドラッグストア・飲食店等が立地する路線沿いの商業地域。店舗密度・繁華性は高くはなく、主たる需要者は当該圏域に地縁的選好性を有する個人・中小の法人事業者・店舗経営者である。コロナ感染症による消費低迷が続いているが、それ以前から武蔵村山市内の中小規模店舗の新規出店は少ない。現状、取引件数は少なく、価格水準自体も弱含みで推移しているものと思われる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗中心に店舗併用住宅も混在する地域で、個人・中小法人の自己使用目的の取引が相対的に優勢であり、市場実態を反映した比準価格の規範性・信頼性は高い。収益価格は投資採算性に基じた価格査定であり比準価格を検証する機能を有するが、比準価格に比し低位に試算された。土地価格に見合う賃料を収受し得ず、採算性が劣るものと判断される。よって比準価格を重視、収益価格を比較考量し、規範性に富む公示標準地との検討も踏まえ決定した。													
(8)公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
	標準地番号 武蔵村山 5 - 1								準	交通	0.0	要因	交通	-1.0
	公示価格 156,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	151,000	補正	環境	0.0	要因	環境	+4.0	
								正	画地	0.0		行政	0.0	
								その他	行政	0.0		その他	0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	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	街路		地域	街路	
	—								準	交通		要因	交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		補正	環境			要因	環境	
								正	画地			行政	行政	
								その他	行政			その他	その他	
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 153,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍に起因する事業所得・給与の減少等による全般的な景気後退が認められ、不動産需要も横這いから若干の停滞傾向にある。								
	①ー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/㎡					〔地域要因〕 繁華性のあまり高くない路線商業地域であり、特段の変動要因はないが、不動産需要は住宅地に比べ回復せず、地価はまだ弱含みである。								
						〔個別的要因〕 特に変動はない。								
	②変動率	年間	-0.7 %	半年間		%								