

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)5-1	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 肥田木 哲志	
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]	120,000 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		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132番4			地積(㎡)	160	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		近商(80,200)準防高度(2種)						
	1:2	店舗W1	中規模の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南西12m都道	水道、下水	武蔵砂川1.7km		(その他)(90,200)						
(2)近隣地域	範囲	東20m、西20m、南100m、北100m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約9.1m、奥行約18.0m、規模160㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特に無し	街路12m都道	交通武蔵砂川駅北方1.7km	法令近商高度(2種)(90,200)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。												
(3)最有効使用の判定	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	152,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	94,000 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、武蔵村山市内及び青梅線各駅を最寄り駅とする商業系の地域である。当地域は近隣住民を顧客とする小規模店舗が集積する地域であるが、大型商業施設の出店により、経営環境は厳しい。主な需要者層は、自己利用を目的とする地元事業者、個人等である。価格水準は不動産の個別性によりバラツキがあるものの、土地売りで、坪50万円から坪55万円程度が目線となる。													
(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価格で、本件では同一需給圏内において取引された事例より求められており実証的な価格である。対象基準地の存する地域は、収益不動産も散見されるが収益性は低く、自用目的での取引が多いことから収益価格は参考に留める。以上より、市場の特性を踏まえ、比準価格を標準に標準地からの検討を加えて、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	武蔵村山5-1					152,000		環境	0.0	交通	-1.0	環境	+3.0
	公示価格	155,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100		画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	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	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境		交通		環境	
		円/㎡						画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規					価格変動要因の	[一般的] コロナ禍の影響は小さくなりつつあるが、物価上昇の国民生活への影響は小さくなく、今後の経済情勢は不透明である。					
	前年標準価格	152,000 円/㎡							[地域] 都道沿いに飲食店舗を中心に商業施設が見られる地域で、域内に特段の変動要因はない。					
	-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] 標準的な画地として、特段の変化要因は認められない。					
	標準地番号													
	公示価格		円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									