

|            |              |          |             |                 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----------------|
| 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)5-2 | 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      | 48,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 123,000 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 99,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月15日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        |                             |                 |
| (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                                                                                                                                                                                          |           | 武蔵村山市伊奈平五丁目3 9 番 6                                |                       |                       |                                                     | ②地積 (㎡) ( 396 )   |                 | 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 ) 準防高度2種<br><br>(その他) ( 90, 200 ) |                       |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                      | 店舗 W1     |                                                   | 中小規模の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域   |                       | 東10.6m都道                                            | 水道、下水             | 西武立川 2.1km      |           |                                                |                       |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                        |           | 東 20 m、西 20 m、南 70 m、北 150 m                      |                       |                       |                                                     | ②標準的使用            |                 | 低層店舗住宅併用地 |                                                |                       |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                 |           | 間口 約 16.5 m、奥行 約 24.0 m、規模 396 ㎡程度、形状 長方形         |                       |                       |                                                     |                   |                 |           |                                                |                       |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                     | 特記事項      | 特にない                                              |                       | 街路                    | 10.6m都道                                             | 交通施設              | 西武立川駅 北東方2.1km  |           | 法令規制                                           | 近商高度2種 ( 90, 200 ) 準防 |
|                             | ⑤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                | 低層店舗住宅併用地                                                                                                                                                                                                  |           |                                                   |                       |                       |                                                     | (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 123,000 円/㎡                                  |                       |                       |                                                     |                   |                 |           |                                                |                       |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                      |           | 収益価格 66,700 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、西武拝島線各駅、多摩都市モノレール各駅、青梅線各駅を最寄り駅とする幹線街路沿いの路線商業地域及び既存の商店街であると判断した。同一需給圏に取引件数が少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。主な需要者は、近隣住民等に日用品の販売を行う小売業者、飲食店舗等を営む個人であると判断した。コロナ禍の影響により、需要は弱含みである。                              |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 |           |                                                |                       |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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路線商業地域であるものの近年は自用の事業用地としての取引が大部分を占め、収益価格に比べ比準価格がより支配的な地域といえる。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                    | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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    | 地域要因                                           | 街路 -2.0               |
|                             | 標準地番号 武蔵村山5-2                                                                                                                                                                                              |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 | 交通 0.0    |                                                | 交通 0.0                |
|                             | 公示価格 136,000 円/㎡                                                                                                                                                                                           |           | $\frac{[100.0]}{100}$                             | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[111.1]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$                               | 122,000           |                 | 環境 0.0    |                                                | 環境 +8.0               |
|                             |                                                                                                                                                                                                            |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 | 画地 0.0    |                                                | 行政 +5.0               |
|                             |                                                                                                                                                                                                            |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 | 行政 0.0    |                                                | その他 0.0               |
|                             |                                                                                                                                                                                                            |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 | その他 0.0   |                                                |                       |
| (9) 指定基準地の検討                | 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        | 地域要因                                           | 街路                    |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                             |           | $\frac{[ ]}{100}$                                 | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{100}{[ ]}$     | $\frac{[ ]}{100}$                                   |                   |                 | 交通        |                                                | 交通                    |
|                             |                                                                                                                                                                                                            |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 | 環境        |                                                | 環境                    |
|                             |                                                                                                                                                                                                            |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 | 画地        |                                                | 行政                    |
|                             |                                                                                                                                                                                                            |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 | 行政        |                                                | その他                   |
|                             |                                                                                                                                                                                                            |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 | その他       |                                                |                       |
| (10) 対象基準地の検討               | ①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規                                                                                                                            |           |                                                   |                       | ③価格変動状況               | [ 一般的要因 ] コロナ禍の状況下における日本経済の先行きは不透明で、住宅市場への影響も心配される。 |                   |                 |           |                                                |                       |
|                             | 前年標準価格 124,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         |           |                                                   |                       |                       | [ 地域要因 ] 近隣住民に利用される商業地域で、地域内に特段の変動はない。              |                   |                 |           |                                                |                       |
|                             | 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                                                                                                                                                                        |           |                                                   |                       |                       | [ 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。                 |                   |                 |           |                                                |                       |
|                             | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地                                                                                                                                                |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 |           |                                                |                       |
|                             | 標準地番号 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                             |           |                                                   |                       |                       |                                                     |                   |                 |           |                                                |                       |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                                       | 年間        | -0.8 %                                            | 半年間                   | %                     |                                                     |                   |                 |           |                                                |                       |