

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中央グループ東京虎ノ門オフィス	
武蔵村山（都）5-2	東京都	多摩第6分科会	氏名	不動産鑑定士	盛田直浩

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	98,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類
(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39番6	②地積 (㎡)	396	⑨法令上の規制等 近商(80,200)準防高度(2種)  (その他)(90,200)	
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 店舗W1	⑤周辺の土地の利用の状況 中小規模の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 東10.6m都道	
			⑦供給処理施設状況 水道下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 西武立川2.1km	
(2) 近隣地域	①範囲 東 20m、西 20m、南 70m、北 150m	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 16.5m、奥行 約 24.0m、規模 396㎡程度、形状 長方形	④地域的特性 特記事項 特記すべき事項はない	街路 10.6m都道	交通施設 西武立川駅北東2.1km	法令規制 近商(90,200)準防高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は路線商業地域として熟成しつつあり、当面は現状を維持するものと予測する。			

(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 67,100 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線各駅、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業地域であると判断した。主として近隣住民を顧客とする路線商業地域であり需要者の中心は同一需給圏内で地縁を有する中小法人、個人事業主である。商業地域での取引件数が少なく、市場の中心価格帯は把握できなかった。

(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。収益価格は理論的な価格であるが、対象基準地の存する路線商業地域では自用地としての利用が多く、土地価格に見合う家賃設定が困難なため低位に求められた。よって比準価格を重視し、収益価格を関連付け、標準地からの検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 武蔵村山 5-2	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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 0.0 環境 +7.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 135,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 110.1 ]	[ 100 / 100 ]	123,000			

(9) 指定基準地からの検討	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]				

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	コロナ禍による経済活動の制限が解除しつつあり、不動産市況は利便性の劣る地域を除き回復基調にある。
	前年標準価格 123,000 円/㎡		[地域要因]	近隣住民を主たる需要者とする路線商業地域であり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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
② 変動率	年間 0.0%	半年間 %		