

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		武蔵野市境三丁目3 2 4 番3 3 外 「境3 - 1 8 - 4」			地積 (㎡)	149 ()	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 低専 (40, 80) 高度1種			
	1:1	住宅 R C 2F1B	中小規模の一般住宅 等が多い閑静な住宅 地域	南4m道路	水道、 ガス、 下水	武蔵境 700m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 10 m、南 25 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 12.5 m、規模		150 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 道路 路	基準方位北、4 m	交通 施設	武蔵境駅 北東方700m		法令 規制	1 低専 高度1種 (40, 80)	
	地域要因の 将来予測	低層住宅地域として概ね熟成しており、今後とも現状を維持して推移するものと予測する。需要に比して供給が少ない 状況から、地価は強含みの動向と推測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位			+5.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			480,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			256,000 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	同一需給圏は武蔵野市・三鷹市内のＪＲ中央線沿線の徒歩圏内の住宅地域である。需要者は圏域内及び隣接市区に居住 の中堅勤労者層で買換え層が多い。中央線沿線人気や武蔵境駅周辺整備の完成等が相俟って需要が高まり、地価は上昇 傾向で推移してきたが、このところ天井感も出てきて上昇幅は縮小傾向にある。取引の中心価格帯は1 5 0 ㎡程度の 土地の場合で7 0 0 0 万円内外、新築戸建住宅付きの場合は8 0 0 0 万円台後半が一般的と把握される。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣及び周辺地域には賃貸用共同住宅等も存するが、新規投資採算性に見合う賃料水準は形成されていないので、比準 価格よりも低位の結果となった。新築物件用の投資需要は殆ど見込めない。比準価格は周辺類似地域の取引事例から比 較検討したもので、自用目的の需要者の指標として有用な価格と判断する。よって、最近の市場特性及び同一需給圏内 の公示価格や指定基準地との価格均衡を考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 武蔵野-12		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 466,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [101.0]	[105.0] 100	475,000				
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 三鷹(都)-9		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -9.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 380,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [82.7]	[105.0] 100	473,000				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 470,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 市内住宅地の地価水準の上昇幅は縮小傾向にある。昨秋以降 住宅需要が旺盛で物件不足の状態になっている。						
	-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] 地域要因に変動は特にない。根強い需要が存在するも、供給 が少ない。地価水準に天井感が出てきて、上昇幅は縮小傾向 にある。						
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変化はない（格差率に変動はない）。						