

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定
武蔵野(都)-1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一
鑑定評価額	73,500,000 円		1㎡当たりの価格	493,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	390,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	武蔵野市境三丁目324番33外「境3-18-4」				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RC2F1B	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50m、西10m、南25m、北40m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約12.5m、規模150㎡程度、形状正方形										
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位、北4m道路	交通施設	武蔵境駅北東方700m	法令規制	1低専(40,80)高度(1種)			
	地域要因の将来予測	当該地域は生活利便性の良い、概ね熟成した低層住宅地域であり、特段の地域要因の変動はなく、当面は現状を維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。										
(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	493,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	235,000 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	同一需給圏内は、武蔵野市、及び三鷹市の圏域に属する中小規模の普通低層住宅地域。需要者の中心は前記各市及び隣接市区に居住する中堅勤労者等の一次取得者及び二次取得者である。駅接近性及び生活利便性が良く、市内では地価水準が中位の成熟した住宅地域で、中古住宅取引が主である。新型コロナ禍の影響は減少し需要は強く、地価は上昇傾向にある。土地は120㎡で5,900万円前後、新築戸建住宅は7,800万円前後が価格の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、収益性よりも快適性を重視する低容積率の第一種低層住居専用地域にあり、生活利便性が良くアパートが混在するが、収益目的より自用目的での取引が主である。収益価格は土地価格に見合う家賃収益が得られないことから低く試算されたので参考に留め、市場の実態を反映する信頼性の高い比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、市内の価格水準に近い標準地との価格のバランス及び変動率を考慮し、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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号	武蔵野-12					495,000	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0	
	公示価格	471,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [99.0]	[105.0] 100			画地 +2.0	行政 0.0	環境 -1.0	
									行政 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	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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格	380,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [102.0]	100 [81.3]	[105.0] 100	493,000		交通 0.0	環境 0.0	交通 -4.0	
									画地 +2.0	行政 0.0	環境 -17.0	
									行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規						価格変動状況の要因	[要因] 一般的			
	前年標準価格	480,000 円/㎡							[要因] 地域			
	-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						[要因] 個別的				
	標準地番号	公示価格	円/㎡					[要因] 個別的				
	変動率	年間 +2.7 %	半年間	%					[要因] 個別的			