

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	75,500,000 円		1㎡当たりの価格	507,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 4日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	400,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	特記すべき事項はない。		街 道 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 (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、概ね成熟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)	最も有効使用の判定		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		507,000 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。新型コロナウイルスの影響は減少し、住宅地の需要は強く、地価は上昇傾向にある。土地は1 2 0 ㎡で6、1 0 0 万円前後、新築戸建住宅は8、2 0 0 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内にあり、生活利便性が良くアパート等も見られるが、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、市内の価格水準が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 規 準 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 武蔵野-12 公示価格 485,000 円/㎡	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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
		[101.2] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	505,000					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 三鷹(都)-9 前年指定基準地の価格 389,000 円/㎡	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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	+2.0 -4.0 -17.0 0.0 0.0	
		[102.6] 100	100 [102.0]	100 [81.3]	[105.0] 100	505,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 493,000 円/㎡			価格 変 動 状 況 形成 要因 の 検 討	[一般的 要 因]	新型コロナウイルスの影響が減少し、金融緩和の継続等により当市における住宅地需要は好調であり、地価は上昇傾向で推移している。					
	-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]	地域的要因の変動は特になし。駅接近性・生活利便性が良好であり、新型コロナウイルスの影響が減少し、需要は強く地価は上昇している。				
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 %						[個別的 要 因]	個別的要因の変動は特になし。対象基準地は規模が適正であり、個別的要因・方位：南+5であるが、競争力は概ね中位である。			