

|            |     |        |     |                 |
|------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | こやまとうこ不動産鑑定士事務所 |
| 武蔵野(都) - 2 | 東京都 | 多摩第 1  | 氏名  | 不動産鑑定士 小山 東子 印  |

|       |              |           |               |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 47,400,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 405,000 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 1 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月] | 320,000 円 / ㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 21 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 | 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                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                      | 武蔵野市関前四丁目 1 0 8 5 番 1 2<br>「関前 4 - 7 - 1」 |                 |                                                                |                                                                | 地積<br>(㎡)             | 117<br>( )     | 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<br>(40,80) |  |
|                             | 1.2 : 1                                                                                                                                                                                                             | 住宅<br>W 2                                                                                            | 一般住宅、アパート、畑等が混在する住宅地域                     |                 | 北西 3.6 m<br>市道                                                 | 水道、ガス、下水                                                       | 武蔵境 1.3 km            |                |                                    | 高度(1種)<br>(その他) |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                  | 東 10 m、西 0 m、南 60 m、北 90 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 10 m、                      |                 | 規模 120 ㎡程度、                                                    |                                                                | 形状 長方形                |                |                                    |                 |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                               | 特記事項                                                                                                 | 特にない。                                     |                 | 街路                                                             | 基準方位 北、市道 3.6 m                                                | 交通施設                  | 武蔵境駅 北方 1.3 km | 法令 1 低専<br>(40,80)<br>高度(1種)<br>規制 |                 |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                           | 従来の一般住宅やアパートのほか周辺には畑地も多く残る住宅地域であり、将来的には畑地等の宅地開発も徐々に進み住宅地域としての利用度等が増していくものと予測する。住宅需要が堅調で地価は緩やかな上昇が継続。 |                                           |                 |                                                                |                                                                |                       |                |                                    |                 |  |
| (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 +1.0               |                |                                    |                 |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      | 比準価格 405,000 円 / ㎡                        |                 |                                                                |                                                                |                       |                |                                    |                 |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                      | 収益価格 184,000 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                   | 同一需給圏は主に J R 中央線沿線の武蔵野市内における中位の低層住宅地域と判定。需要者は武蔵野市、三鷹市及びその隣接市区内のファミリー層が想定される。新築建売住戸の中心価格帯は土地約 1 2 0 ㎡で 6 千万円台である。中古物件の取引も多い。なお、周辺のブランド力の高い分譲地では新築 7 ~ 8 千万円台の取引も少なくないが近隣地域のような従来の住宅地域とはやや需要者層が異なるものと思われる。            |                                                                                                      |                                           |                 |                                                                |                                                                |                       |                |                                    |                 |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 高度利用が出来ない第 1 種低層住居専用地域に存し、また土地相場に相応する賃料収入も困難である。よって典型的な需要者は居住の快適性及び利便性等を重視する個人である。当該需要者は同一需給圏の実際の取引を考慮して取引の意思決定を行い、収益目的前提での取引は皆無に近いものと思料する。以上より、指定基準地等との検討を踏まえ、実証的かつ規範性があり説得力の高い価格となった取引事例比較法による比準価格をもって鑑定評価額を決定した。 |                                                                                                      |                                           |                 |                                                                |                                                                |                       |                |                                    |                 |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | □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<br>(円 / ㎡) | 内 訳            | 標準街路 0.0                           | 地域街路 +6.0       |  |
|                             | 標準地番号 武蔵野 - 4                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                      |                                           |                 |                                                                |                                                                |                       |                | 準 交通 0.0                           | 域 交通 +1.5       |  |
|                             | 公示価格 420,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                      | [101.0]<br>100                            | 100<br>[102.0]  | 100<br>[103.8]                                                 | [101.0]<br>100                                                 | 405,000               |                | 補 画地 +2.0                          | 因 行政 0.0        |  |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 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<br>(円 / ㎡) | 内 訳            | 標準街路 0.0                           | 地域街路 +4.0       |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 380,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      | [100.0]<br>100                            | 100<br>[102.0]  | 100<br>[ 92.9]                                                 | [101.0]<br>100                                                 | 405,000               |                | 補 画地 +2.0                          | 因 行政 0.0        |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                      |                                           |                 |                                                                |                                                                |                       |                | 正 行政 0.0                           | その他 0.0         |  |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 398,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                     |                                                                                                      |                                           | 価 変 動 形 成 要 因 の | 人口は微増、高齢人口は増加傾向。コロナ禍起因の景気後退による影響が懸念されるが、当市の不動産市場は引き続き堅調の様相である。 |                                                                |                       |                |                                    |                 |  |
|                             | - 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -                                                                                                                                                         |                                                                                                      |                                           |                 |                                                                | 武蔵境駅からやや距離があるが、駅近物件に対する値頃感から周辺畑地等の開発も多く利用度や熟成度が高まっており地価を上昇させた。 |                       |                |                                    |                 |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                      |                                           |                 |                                                                | 個別的要因に変動はない。                                                   |                       |                |                                    |                 |  |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                 | 年間 +1.8 %                                                                                            | 半年間 %                                     |                 |                                                                |                                                                |                       |                |                                    |                 |  |