

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
武蔵野 (都) - 4	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 浅川 崇

鑑定評価額	59,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	459,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	360,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	武蔵野市境南町五丁目 7 3 6 番 9 「境南町 5 - 4 - 2 0」				地積 (m ²)	130	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) (その他)	
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	西 4 m 私道	水道、ガス、下水	武蔵境 1.1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 15 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 11 m、			規模	121 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 4 . 0 m 私道	交通 武蔵境駅南西方 1.1 km	法令 1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)	規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域の状況に特段の影響を与える要因はないため今後も現状の環境を維持して推移していくものと予測される。						
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	459,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	221,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR 中央線の武蔵境駅、三鷹駅等を最寄駅とする住宅地域の圏域である。需要者は、地元出身者や隣接市出身者等の地縁的つながりのある取得者が中心であるが、区部からの転入も見られる。既存の住宅地域のため新規の宅地供給は少ないが、落ち着いた住環境を有することから底堅い需要が見込まれる。細分化された規模 1 2 0 m ² 程度の土地で総額 5 , 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で総額 7 , 0 0 0 ~ 8 , 0 0 0 万円前後の水準が多い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅も散見されるが、個人の居宅としての利用目的での取引が中心である。賃貸市場も比較的安定しているものの、土地価格に見合う賃料水準は十分に形成されておらず、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。従って、現実の不動産取引市場を反映した客観的、実証的な比準価格を標準として、収益性に基づく収益価格を参考に留めて、かつ、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +1.0 補 画地 +2.0 因 行政 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 481,000 円 / m ²	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[102.0] 100	458,000		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -17.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	三鷹 (都) - 9 前年指定基準地の価格 380,000 円 / m ²	[102.4] 100	100 [102.0]	100 [84.7]	[102.0] 100	459,000		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 450,000 円 / m ² - 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			価格変動形成要因の	(一般的)	新型コロナウイルス感染症、ロシア・ウクライナ戦争等による景気不透明感はあるが、経済活動は再開しており地価は回復基調である。		
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域)	中規模一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特に地域要因の変動は認められない。		
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %		(個別的)	個別的的要因に係る価格形成要因の変動は特にない。		