

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) - 5	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	55,900,000 円	1㎡当たりの価格	380,000 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]	295,000 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
(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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					武蔵野市八幡町三丁目3 2 0 番 8 「八幡町3－2－3 6」					②地積 (㎡)	148 (1)	⑨法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,80)			
	1：2		住宅 W 2		一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域		東4 m 私道		水道、ガス、下水		三鷹2.1 km		高度(1種) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 30m、南 30m、北 40m					②標準の使用		低層住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 9 m、		奥行 約 16 m、		規模 144 ㎡程度、		形状 長方形							
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路		基準方位 北、4m 私道		交通施設		三鷹駅 北西方2.1 km	法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)	
	⑤地域要因の将来予測		周辺において畑地等の宅地化が進み住宅地域としての熟成度が高まりつつある。市内の住宅需要は堅調であり、地価は緩やかな上昇傾向が継続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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 380,000 円／㎡													
	収益還元法		収益価格 154,000 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、需要層をやや異にするものの、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からずあり、地価上昇に影響を与えているものとみられる。															
(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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地域 交通 -1.5 補画地 +4.0 正行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 武蔵野 - 20		[100.5] 100		100 [104.0]		100 [98.5]		[102.0] 100		380,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)		⑦内訳		標準 街路 0.0 地域 交通 +4.5 補画地 0.0 要環境 -7.0 正行政 0.0 その他 0.0	
	三鷹(都) - 9		[100.0] 100		100 [102.0]		100 [100.1]		[102.0] 100		380,000					
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 371,000 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕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。										
	①－2 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〕2 項道路の整備が進んだほか、駅近物件に対する値頃感、周辺の宅地開発により、住宅地として熟成度が高まっている。										
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %					〔個別的要因〕2 項道路の整備に伴い、地積に含まれる私道面積及び道路幅員が変更となった。										