

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＴＩＡＡ
武蔵野(都)-6	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 高坂 哲男 印
鑑定評価額	55,600,000 円	1㎡当たりの価格	467,000 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]	370,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		武蔵野市吉祥寺北町三丁目9番2 「吉祥寺北町3-13-31」			②地積 (㎡)		119 ()		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) 高度(1種)					
	1:1	住宅 W2		小規模の一般住宅 、アパートが多い住宅 地域		南東4m私道		水道、 ガス、 下水		吉祥寺 2km		(その他)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 20 m、西 10 m、南 20 m、北 60 m				②標準的使用		低層住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 11 m、規模		120 ㎡程度、形状 正方形												
	④地域的特性		特記 特にない。		街 基準方位 北4m 路 私道		交通 吉祥寺駅 施設 北西方2km		法令 1 低専 (40, 80) 規制 高度(1種)								
	⑤地域要因の 将来予測		小規模の一般住宅や低層アパートが建ち並ぶ住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、 当分の間やや上昇傾向で推移するものと思われる。														
(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 +4.0							
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 467,000 円/㎡												
			収益還元法		収益価格 181,000 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、J R中央線沿線で、概ね武蔵野市・三鷹市・小金井市・西東京市の圏域に存する低層住宅地域である。 需要者は武蔵野市内を中心に周辺市区に居住する一次取得者や買換取得者層である。吉祥寺駅からバス便であるが、住 環境は良好であり需要は多い。周辺に畑地も残るが、新規供給はあまり多くない。中心となる価格帯は、土地価格が画 地規模120㎡程度で5～6千万円程度、新築戸建住宅で7～8千万円程度である。														
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域及びその周辺にはアパートや共同住宅が見られるが、容積率が低い第一種低層住居専用地域に存することから 収益価格は、比準価格に比較して低位に試算された。また、吉祥寺駅からバス便であるが、取引の中心は自己使用の戸 建住宅地である。規範性の高い取引事例を重視して試算した比準価格は実証的であり、説得力を有する。よって、比準 価格を重視し、収益価格を参考に留め、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) 公示 価格 とし た	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 武蔵野-17		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +6.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 574,000 円/㎡		$\frac{100.2}{100}$		$\frac{100}{101.0}$		$\frac{100}{127.4}$		$\frac{104.0}{100}$		465,000						
(9) 指定 基準 地 の 検 討	①指定基準地番号 武蔵野(都)-7		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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +47.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 689,000 円/㎡		$\frac{103.0}{100}$		$\frac{100}{101.0}$		$\frac{100}{155.9}$		100		469,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標準 価 格 等 か	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 465,000 円/㎡				③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として 厳しい状況にある。武蔵野市の人口は増加傾向、高齢化は徐 々に進んでいる。											
	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] 吉祥寺駅からやや遠い住宅地であるが、住環境は良好であり 、周囲には畑地も残る。地域要因に大きな変化はない。											
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率 年間 +0.4 % 半年間 %																