

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 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	550,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		武蔵野市吉祥寺本町四丁目1839番23外 「吉祥寺本町4-21-6」			②地積 (㎡)	151 ()	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 (50,100) 準防	
	1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅の多い閑静な住宅地域	北西4 m 市道	水道、 ガス、 下水	吉祥寺1 km	高度(1種) (その他) (60,100)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 20 m、南 15 m、北 35 m				②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、		奥行 約 15 m、		規模 150 m ² 程度、		形状 長方形	
	④地域特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位北、4 m市道	交通	吉祥寺駅北西方900 m	法令 1 低専(60,100)準防
							施設		規制 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	住宅地としての熟成度はほぼ完成された地域で、今後も現状程度で推移するものと予測される。							

(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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	710,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	369,000 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ＪＲ中央線沿線の、武蔵野市及び三鷹市北部の圏域を中心とし、区部の高級住宅地からの転入者も見られる。需要者の中心は４０代後半から５０代の２次取得者層である。利便性を兼ね備えた住宅地として人気は高く、近年は土地の細分化が進み、建売住宅も見られるが大半が土地・建物総額で１億円を超えるため需要者は限定される。周辺では高値取引が散見され、当該地域の地価は若干の上昇傾向と判断する。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	戸建住宅が区画整然と建ち並び、アパート等の収益物件も見られるが、利便性・快適性を重視する住宅地であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に求められた。自用目的での取引が中心で、市場は比準価格により形成されているため、信頼性ある取引事例により求めた比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、規準価格との価格均衡に留意し、鑑定評価額を頭書の通り決定した。
-------------------------------------	--

(8)	☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地の番号 武蔵野	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
公規価 示準格 価と 格し をた	公示価格 689,000 円/㎡	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	710,000							

(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	標準化 補正 その他 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 その他 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$				

(10) 対年々 象標の 基準検 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 689,000 円/㎡ 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 武蔵野 ー 1 公示価格 689,000 円/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要 因 (地 域) 要 因 (個別的) 要 因	不動産に対する需要は堅調であり、持続する低金利により市内の不動産市況も概ね横ばいからやや回復傾向である。 近隣地域は武蔵野市内における準高級住宅地である。地価は概ね横ばいからやや強含み傾向である。 個別的要因に特段の変更はない。	
	②変動率	年間	+3.0 %	半年間				+3.0 %