

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) - 7	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 浅川 崇

鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	731,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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]	570,000 円/㎡
(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	武蔵野市吉祥寺本町四丁目1839番23外「吉祥寺本町4-21-6」				地積(㎡)	151	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(50,100)準防高度(1種)(その他) (60,100)
	1:1.5	住宅W2	中小規模の一般住宅の多い閑静な住宅地域	北西4m市道	水道、ガス、下水	吉祥寺1km		
(2)近隣地域	範囲	東 45m、西 20m、南 15m、北 35m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし。		街路 標準方位北、4m市道	交通 施設	吉祥寺駅北西方1km	法令 1低専(60,100)準防高度(1種) 規制	
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅の多い閑静な住宅地域である。地域は成熟しており地域の状況に影響を与えるであろう特段の地域要因は見受けられないため、当面の間において現状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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	731,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	378,000 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中央線沿線の概ね武蔵野市、三鷹市、杉並区等の住宅地域の圏域である。主な需要者は前記各市区の所得の高い二次取得者層のほか区部の高級住宅地からの転入者と考察される。吉祥寺駅から徒歩圏内の利便性の高い人気の優良住宅地域であるため需要は安定している。画地規模の大きい土地が多く、取引の中心となる価格帯は規模120㎡程度の土地で総額9千万円程度、新築戸建住宅で総額1億円を超えるものが見られる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は閑静な住宅地域であり、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、同一地点の標準地の変動率等も考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	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(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	武蔵野 - 1	[102.2]	100	100	[101.0]	731,000		
	公示価格 715,000 円/㎡	100	[101.0]	[100.0]	100			
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	100			
(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 710,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	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。		
	- 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 - 1 公示価格 715,000 円/㎡					中小規模の一般住宅の多い閑静な住宅地域であり、吉祥寺駅徒歩圏に位置するため需要は安定しており地域要因の変動は認められない。		
	変動率	年間 +3.0%	半年間 +2.2%			個別的要因に係る価格形成要因の変動は特にない。		