

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
武蔵野(都)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定
武蔵野(都)-8	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一 印
鑑定評価額	70,200,000 円		1㎡当たりの価格	532,000 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] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月28日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		武蔵野市吉祥寺東町四丁目75番6 「吉祥寺東町4-10-9」				地積 (㎡)	132 ()	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)			
	1:2	住宅 W2		中小規模住宅が多い アパートも見られる 住宅地域		北西3.9m市道	水道、 ガス、 下水	西荻窪 850m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 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 8 m、奥行 約 16 m、規模					130 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	基準方位、北3.9 m市道	交通 施設	西荻窪駅 北西方850m		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	住環境の良い低層住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。 新型コロナウイルス禍の影響があるが、地価は概ね横這いか、やや上昇傾向で推移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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		532,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		255,000 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		同一需給圏内の範囲は、武蔵野市、三鷹市、杉並区内の環境の良い住宅地域である。需要者の中心は武蔵野市、三鷹市及び隣接市区に居住する高所得の一次取得者・二次取得者である。市内では価格水準が高位の熟成した住宅地域であるが、中古住宅取引が主である。昨年3月以降、新型コロナウイルス禍の影響があるが、住宅地需要は堅調であり、地価はやや上昇傾向にある。土地は120㎡程度で6,400万円前後、新築戸建住宅は8,200万円前後が価格の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は、収益性よりも快適性を重視する容積率の低い第一種低層住居専用地域内にあり、駅接近性が良くアパート等が混在しているが、収益目的より自用目的での取引が主である。収益価格は土地価格に見合う収益が得られないことから低く試算されたので参考に留め、市場の実態を反映する信頼性の高い比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、市内の価格水準に近い標準地との価格のバランス及び変動率を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格 とした	規格 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 武蔵野-11		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 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 +2.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 606,000 円/㎡		[100.7] 100	100 [104.0]	100 [111.4]	[101.0] 100	532,000					
(9) 指定 からの 基準 地 討		指定基準地番号 武蔵野(都)-7		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/㎡)	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 -1.0 環境 +33.0 行政 +1.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格 689,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [101.0]	100 [133.0]	[101.0] 100	534,000					
(10) 対象 基準 地の 前	年 標準 価格 等か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 528,000 円/㎡			価格 変動 要因 の 形成	[一般的 要因] 新型コロナウイルス禍の影響があるが、金融緩和の継続により住宅地需要は堅調であり、地価は横這いか、やや上昇傾向で推移している。							
		-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 地域的要因の変動は特にない。土地需要は底堅く、新型コロナ感染症の影響があるが、地価はやや上昇である。							
						[個 別 的要 因] 個別的要因の変動は特にない。個別的要因が方位：北西 + 1 であるが、代替・競争関係にある土地と比較して競争力は中位である。							
		変動率 年間 +0.8 % 半年間 %											