

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
鑑定評価額	71,800,000 円	1㎡当たりの価格	544,000 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	[令和4年1月] 路線価又は倍率	430,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月24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					
	1:2	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40m、西0m、南30m、北50m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約8m、奥行約16m、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3.9m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。地価は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	544,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	254,000 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、及び杉並区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。新型コロナ禍の影響は減少しており住宅地需要は強く、地価は上昇傾向にある。土地は120㎡程度で6,500万円前後、新築戸建住宅は8,400万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が見られるが、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住宅地の標準地との価格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	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	[101.4] 100	100	100	[101.0] 100	544,000					
	615,000 円/㎡		[104.0]	[111.4]							
(9)指定からの検討	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 +35.0 行政 +1.0 その他 0.0
	武蔵野(都)-7	[103.0] 100	100	100	[101.0] 100	542,000					
	前年指定基準地の価格		[101.0]	[135.0]							
	710,000 円/㎡										
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 532,000 円/㎡		価格変動状況 要因	[要因]	新型コロナ禍の影響が減少し、金融緩和の継続等により武蔵野市における住宅地需要は旺盛であり、地価は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			[地域]	地域的要因の変動は特になし。駅接近性・生活利便性が良好であり、新型コロナ禍の影響が減少し、需要は強く地価は上昇している。					
	標準地番号	公示価格 円/㎡			[個別]	個別的要因の変動は特になし。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 +2.3 %	半年間 %								