

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市評価コンサルタント
武蔵野(都) - 2	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史

鑑定評価額	52,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	447,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	350,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 20 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		武蔵野市関前四丁目 1 0 8 5 番 1 2 「関前 4 - 7 - 1」				地積 (㎡)	117 ()	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 : 1	住宅 W 2	一般住宅、アパート、畑等が混在する住宅地域		北西3.6 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵境1.3 km			(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 10 m、西 0 m、南 60 m、北 90 m		標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、		規模 120 ㎡程度、			形状 長方形						
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位 北、3 . 6 m市道		交通施設	武蔵境駅北1.3 km		法令規制	1 低専 (40,80) 高度 (1種)	
	地域要因の将来予測		畑等が残る宅地需要の高い地域であり、将来的には宅地開発による宅地化が進むものと予測される。											
(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 447,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格 201,000 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		同一需給圏は武蔵野市のほか隣接の三鷹市や小金井市を含む J R 中央線沿線の住宅地域の圏域である。これら各市の一次及び買替需要者が主要需要者で、圏外からの転入も見られる。最寄駅への接近条件がやや劣るが武蔵境駅を最寄りすることや、居住環境が良好であることから底堅い需要が認められる地域である。画地規模 1 2 0 ㎡の土地で 5 千万円台前半、新築戸建住宅では 8 千万円台前後が中心価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一般住宅及びアパート等が見られる住宅地域であるが、最寄り駅からやや距離があって、法規制の厳しい第 1 種低層住居専用地域に存することから、土地需要は個人による自用目的のものが中心であり、収益性よりも周辺での取引価格が価格決定の主要な指標とされている。よって、収益価格は参考に留め、市場の動向を反映した実証的な比準価格を採用し、周辺標準地及び指定基準地との検討を行って、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示価と格しをた	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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +3.6				
	標準地番号 武蔵野 - 4								準 交通 0.0	域 交通 +1.5				
	公示価格 453,000 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[101.0] 100	449,000		化 環境 0.0	要 環境 -3.0				
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 画地 +2.0	因 行政 0.0				
	三鷹(都) - 9								正 行政 0.0	その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 399,000 円 / ㎡		[103.8] 100	100 [102.0]	100 [91.5]	[101.0] 100	448,000		その他 0.0					
(10) 対年ら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 430,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	武蔵野市では人口頭打ちの中で高齢化は進行しているが、金利水準は低く不動産市況は好調である。								
	- 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				〔地域要因〕	武蔵境駅からやや距離のある住宅地域で、地域要因に大きな変化はないが、上記一般的要因により地価は上昇基調で推移した。								
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	北西道路で居住の快適性はやや劣るが、それによる市場での競争力に特に変化はない。								
	標準地番号													
	公示価格		円 / ㎡											
変動率		年間 +4.0 %	半年間 %											