

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) - 8	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 浅川 崇

鑑定評価額	77,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	590,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	460,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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					

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 7 5 番 6 「吉祥寺東町 4 - 1 0 - 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 W 2	中小規模住宅が多いアパ ートも見られる住宅地域		北西3.9 m 市道	水道、 ガス、 下水	西荻窪850 m		(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 特になし		街路 基準方位 北、3 . 9 m市道		交通施設	西荻窪駅北西方850 m		法令規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	地域要因の将来予測	中小規模住宅が多いアパートも見られる住宅地域である。特に目立った地域要因の変化はなく、当面の間においては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 590,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 288,000 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を中心として、その周辺市区を含む住環境の良好な住宅地域の圏域である。需要者の中心は武蔵野市及び周辺市区に居住する高所得の一次取得者及び二次取得者であるが、区部からの流入者も見受けられる。ＪＲ中央線から徒歩圏内に位置する市内では価格水準が高位の熟成した住宅地域である。落ち着いた住環境を有しており需要は底堅い。土地は 1 2 0 ㎡で 7 千万円台、新築戸建住宅は 9 千万円台あたり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		近隣地域は低層アパート等も散見されるが、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、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し を た	代表標準地 標準地番号 武蔵野	標準地 - 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	標準街路 0.0	地域街路 +3.0			
	公示価格 659,000 円 / ㎡		[103.3]	100	100	[101.0]	588,000		標準交通 0.0	地域交通 +2.0			
			100	[104.0]	[112.4]	100			標準環境 0.0	地域環境 +7.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 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	標準画地 +4.0	要因行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 760,000 円 / ㎡		[106.6]	100	100	[101.0]	587,000		標準行政 0.0	その他 0.0			
			100	[101.0]	[138.0]	100			標準その他 0.0				
(10) 対年 ら 象標 の 基準 検 準 価 付 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 561,000 円 / ㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	〔 一般的 要 因 〕	コロナ禍の影響はほぼ解消されており、国内景気は堅調に回復しており、地価は上昇基調で推移している。							
	- 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 〕	中小規模住宅が多いアパートも見られる住宅地域であり、特に目立った地域要因の変化はない。						
							〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に係る価格形成要因の変動は特にない。					
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %												