

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 K Y 不動産鑑定事務所
三鷹(都) - 1	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 川邊 節子 印

鑑定評価額	121,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	625,000 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]	490,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		三鷹市井の頭四丁目 3 8 9 番 3 2 「井の頭 4 - 1 6 - 4」				地積 (㎡)	193 ()	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) 準防		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並 ぶ閑静な住宅地域		南西4 m 私道	水道、 ガス、 下水	吉祥寺810 m			高度(1種) (その他) (50,80)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 18 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4 m私道		交通	吉祥寺駅 南西方810 m	法令	1 低専 (50,80) 準防 高度(1種)			
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	吉祥寺駅から徒歩圏の中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として、今後も現状を維持していくものと予測する。 需要は底堅く地価はやや上昇傾向。										
(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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 625,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 355,000 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	同一需給圏は三鷹市又は武蔵野市内にある J R 中央線・京王井の頭線沿線の住宅地域。吉祥寺駅から徒歩 1 0 分の人気の高い閑静な住宅地域で、需要者は上記圏域の居住者のほか区部からの買換え層も見られる。コロナ禍にあっても堅調な住宅需要に対して、供給はかなり少ないため高値での取引となっている。市場の中心価格帯は 1 3 0 ~ 1 5 0 ㎡の土地で 8 ~ 9 千万円台、新築戸建住宅で総額 1 億 2 千万円前後。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域で、小規模アパートを想定した収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。最寄駅から徒歩 1 0 分の居住の快適性を指向する住宅地域であり、需要の中心は居住を目的とする自用地の取引であることから、周辺類似地域の一般住宅地の取引価格から求めた比準価格を重視して収益価格は参考に留め、指定基準地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		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 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 +2.0			
	三鷹 - 10						化 環境 0.0		要 環境 -3.0			
	公示価格		[101.0]	100	100	[104.0]	補 画地 +5.0		因 行政 0.0			
	624,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[99.9]	100	625,000	正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(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	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	武蔵野(都) - 7						準 交通 0.0		域 交通 -2.0			
							化 環境 0.0		要 環境 +18.0			
	前年指定基準地の価格		[103.0]	100	100	[104.0]	補 画地 +1.0		因 行政 +1.0			
	689,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[116.8]	100	626,000	正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対年々 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 617,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	コロナ禍の影響により一時期停滞していた不動産取引は回復傾向。三鷹市は人口が微増傾向、地価は横ばいからやや上昇傾向で推移。						
	- 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 〉	良好な住環境を維持している人気の高い優良住宅地域で地域要因に変動はない。 地価はやや上昇傾向。					
	□ 代表標準地 □ 標準地						〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号											
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %									