

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	124,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	640,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 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 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	500,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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 (m <sup>2</sup> )	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) 準防高度 (1 種) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南西 4 m 私道	水道、ガス、下水	吉祥寺 810 m	(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 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 4 m 私道	交通施設	吉祥寺駅 南西方 810 m	法令 1 低専 (50, 80) 準防高度 (1 種)
	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び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	640,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	360,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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 10 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。良質な住宅地に対する需要は底堅い一方で、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 m <sup>2</sup> 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び閑静な住宅地域で、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 10 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 5.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 三鷹 - 10					643,000	地 街路 +1.0 域 交通 +2.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 628,000 円 / m <sup>2</sup>	[101.2] 100	100	100	[104.0] 100		標 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 0.0	
	武蔵野（都） - 7					639,000	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 +19.0 因 行政 +1.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 710,000 円 / m <sup>2</sup>	[103.0] 100	100	100	[104.0] 100		標 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 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 625,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	景況感の改善、低金利政策の継続、住宅取得支援施策等により市内の不動産需要は堅調で、地価は上昇傾向である。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	良好な住環境を維持している人気の高い準優良住宅地域で地域要因に変動はない。地価は上昇傾向。	
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	