

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	株式会社木村不動産鑑定
三鷹(都) - 2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 木村 修

鑑定評価額	62,100,000 円	1㎡当たりの価格	425,000 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 2 日	(6)路線価 倍率種別	[令和 4年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	三鷹市下連雀六丁目512番64 「下連雀6-7-33」				地積(㎡)	146	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)			
	1:2	住宅W2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	西3.5m市道	水道、ガス、下水	三鷹1.6km	(50,80)			
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 15m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡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 3.5m市道	交通施設	三鷹駅南東方1.6km	法令 1低専(50,80)準防高度(1種)		
	地域要因の将来予測	特段の変動要因はなく、現状を維持しながら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	+2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	425,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	315,000 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JR中央線沿線で三鷹市及び隣接市区で中小規模の低層住宅地域である。需要者は市内及び周辺市区に居住する通勤世帯者による一次取得が中心である。売買市場における取引の中心価格帯は土地坪140~150万円、建売住宅の場合は土地35坪、建物30坪程度で総額6千万円前後である。自己使用目的が主であり、アパート用地としての需要は少ない。コロナ禍の影響が緩和されて地価は緩やかに上昇している。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記の2試算価格を得た。比準価格は取引価格に基づく実証的な価格である。本件では最寄駅を同一とする規範性が高い事例を採用しており、得られた比準価格は実証的かつ精度が高い。一方、収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、住宅地においては収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される。従って、比準価格を重視して、収益価格を参考に留め、指定基準地等との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +10.5 因 行政 0.0 其他 0.0	
	三鷹	- 21	[100.6]	100	100	[102.0]	425,000			
	公示価格	491,000 円/㎡	100	[102.0]	[116.1]	100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	三鷹(都)	- 12	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +4.0 域 交通 -2.5 要 環境 +0.5 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	418,000 円/㎡	[101.7]	100	100	[102.0]	426,000			
	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/㎡)			
	三鷹	- 21	[100.6]	100	100	[102.0]	425,000			
	公示価格	418,000 円/㎡	100	[100.0]	[101.9]	100				
(10)対年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 418,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 コロナ禍の影響が弱まり、地価は徐々に回復の兆しが見られる。					
	- 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〕 中央線三鷹駅を最寄駅とし、居住環境は概ね中庸である。地域要因に格別の変動はない。					
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %	〔個別的要因〕 街路はやや狭隘であるが、近隣地域で標準的な画地であり、競争力は中位である。						