

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みなとシティアプレイザル	
三鷹(都)-3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士	木下 典子 印
鑑定評価額	74,000,000 円		1㎡当たりの価格		451,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月22日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		三鷹市牟礼二丁目1056番4「牟礼2-8-22」			②地積 (㎡)	164 ()		⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 W2		中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	三鷹台 800m		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m			②標準的使用 低層住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	三鷹台駅 南西方800m	法令規制	1 低専 高度1種 (40, 80)							
	⑤地域要因の将来予測	既成の戸建住宅地域として成熟しており、地価水準は横ばいの状況が続いている。今後も現況のまま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		+4.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 451,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格 243,000 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内のＪＲ中央線、京王井の頭線各駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者は三鷹市及びその周辺市内に居住して都心部へ通勤するファミリー層や単身者層が中心である。近隣地域は居住環境の良好な既成住宅地域であり、最寄駅徒歩圏であることから交通便利性及び生活利便性は良好な閑静な住宅地域である。取引の中心価格帯は土地価格で110㎡程度で4000～5000万円台が需要の中心である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する近隣地域は居住の快適性が重視される低層の戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。現実の取引事例は価格判定の基礎となるものであり求められた比準価格は実証的な価格である。一方、収益用不動産として賃貸建物の想定はしたが収益性が低いため、求められた収益価格は低廉となった。よって比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 三鷹-6		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0					
	公示価格 355,000 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	448,000		交通 0.0		交通 -4.0					
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 三鷹(都)-12		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -15.0					
	前年指定基準地の価格 418,000 円/㎡								$\frac{[100.0]}{100}$		$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	448,000	画地 +1.0	行政 0.0
															行政 0.0	行政 0.0
															その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 451,000 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 景気はコロナ禍の影響により依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。											
	①-2 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] 既成住宅地域であり、地域要因に特に変動はない。今後は景気動向と共に推移するものと予測される。											
					[個別的要因] 特に個別的要因に変動はない。											
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %															