

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ライザル	
三鷹(都)-3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士	木下 典子
鑑定評価額	75,300,000 円		1㎡当たりの価格		459,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	360,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	三鷹市牟礼二丁目1056番4「牟礼2-8-22」				地積(㎡)	164	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) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西70m、南40m、北40m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約11m、規模165㎡程度、形状長方形					
(3) 最有効使用の判定	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)			
	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、地価水準は横ばいからやや上昇傾向へと推移している。今後も同様に推移していくものと予測される。										
(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	459,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	261,000 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及び単身者層である。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利便性及び生活利便性の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5000万円台前半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び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は想定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	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	358,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [101.0]	100 [81.6]	[104.0] 100	456,000					
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	418,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[104.0] 100	456,000					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	451,000 円/㎡								
	-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/㎡							
変動率	年間	+1.8 %	半年間	%								
変動状況	<p>[要因] 景気は持ち直しの動きがみられ、経済社会活動の正常化が進み、各種政策の効果もあり、この状況が継続することが期待される。</p> <p>[地域] 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。</p> <p>[個別] 特に個別的要因に変動はない。</p>											