

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出

三鷹(都)-3 宅地-1

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ブレイザル	
三鷹(都)-3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士	木下 典子
鑑定評価額	77,400,000 円		1㎡当たりの価格		472,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年 1月]	380,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等				三鷹市牟礼二丁目1 0 5 6 番 4 「牟礼 2 - 8 - 2 2 」				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)		
	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	範囲		東 20 m、西 70 m、南 40 m、北 40 m				標準の使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 11 m、規模			165 m ² 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 5 m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、地価水準は上昇傾向へと推移している。今後は景気動向と共に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 472,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 275,000 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1 1 0㎡程度で5 0 0 0万円前後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、賃貸用収益不動産を想定したが、自用目的が中心の地域で収益性が低いため、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 規 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 三鷹-6		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 -16.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 364,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [101.0]	100 [80.6]	[104.0] 100	469,000							
(9) 指 定 基 準 地 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 425,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[104.0] 100	468,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 459,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	[一般的 要因] 各種政策の効果もあり、景気は緩やかに回復しており、この状況が続くことが期待される。								
	-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] 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。								
	変動率 年間 +2.8 % 半年間 %					[個 別 的 要 因] 特に個別的要因に変動はない。								