

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大山不動産鑑定        |
| 三鷹(都) - 4 | 東京都 | 多摩第 1  | 氏名  | 不動産鑑定士 大山 宏毅 印 |

|       |              |           |               |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 31,600,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 304,000 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 3 日 | (6)路線価  | [令和 3 年1月] | 245,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 3 年 6 月 28 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                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     | 三鷹市北野三丁目 5 9 1 番 2 5<br>「北野 3 - 1 1 - 2」 |                     |                                                                 |                                                                 | 地積 (㎡)                                                 | ( 104 )                                         | 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)          |  |
|                             | 1 : 1.5                                                                                                                                                                                                                   | 住宅 W 2                                                                              | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域                      |                     | 東 4 m 市道                                                        | 水道、ガス、下水                                                        | 三鷹台 1.8 km                                             |                                                 | 高度 (1 種) (その他)        |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                        | 東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m                                                         |                                          |                     |                                                                 | 標準的使用                                                           | 低層住宅地                                                  |                                                 |                       |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     | 間口 約 8.4 m、奥行 約 12.5 m、規模 105 ㎡程度、形状 長方形 |                     |                                                                 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                     | 特記事項<br>特記すべき事項はない。                                                                 |                                          | 街路<br>基準方位、北 4 m 市道 | 交通施設                                                            | 三鷹台駅 南西方 1.8 km                                                 |                                                        | 法令規制                                            | 1 低専 (40,80) 高度 (1 種) |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                                 | 特段の地域要因の変動はなく、低層住宅地域として現状を維持するものと予測する。新型コロナウイルス感染症の影響もあるが需要は底堅く、地価は横這いで推移するものと予測する。 |                                          |                     |                                                                 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
| (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 304,000 円 / ㎡                                                                  |                                          |                     |                                                                 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 152,000 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                   | 同一需給圏内は、三鷹市及びその周辺の市区部の圏域に存する低層一般住宅地域。需要者の中心は三鷹市及び隣接市区に居住する一次取得者及び二次取得者であるが、コロナ禍の影響による都区部からの流入者も見受けられる。根強い住宅需要は存するものの最寄駅への接近性に劣る為、土地は 1 0 0 ㎡で 3 千万円前後、新築戸建住宅は 5 千万円前後が中心価格帯である。昨年からの新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価は概ね横這い傾向で推移している。 |                                                                                     |                                          |                     |                                                                 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、収益性よりも快適性を重視する容積率の低い低層の戸建住宅地域にあり、駅接近性が劣り、アパート等は少なく、収益目的よりも自用目的での取引が主である。従って、収益価格は土地価格に見合う収益が得られないことから低く試算されている為、参考に留め、市場の実態を反映した信頼性の高い比準価格を重視し、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。                                  |                                                                                     |                                          |                     |                                                                 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
| (8) 公規価示価格と格しをた             | □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 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 | 地 街路 +2.0 域 交通 -1.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 その他 0.0  |                       |  |
|                             | 標準地番号 三鷹 - 19                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                          |                     |                                                                 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
|                             | 公示価格 307,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                        | [100.0] 100                                                                         | 100                                      | 100                 | [102.0] 100                                                     | 304,000                                                         |                                                        |                                                 |                       |  |
| (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 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0  | 地 街路 +2.0 域 交通 +2.0 要 環境 +35.0 因 行政 0.0 その他 0.0 |                       |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 418,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                  | [100.0] 100                                                                         | 100                                      | 100                 | [102.0] 100                                                     | 303,000                                                         |                                                        |                                                 |                       |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                          |                     |                                                                 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
| (10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か      | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 304,000 円 / ㎡                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                          | 価格変動状況要因の           | 〈一般的要因〉<br>新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、金融政策の効果もあり、三鷹市の不動産市場は概ね横這い傾向にある。 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
|                             | - 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                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                          |                     |                                                                 | 〈地域要因〉<br>近隣地域は最寄駅からやや離れているが、需要は底堅く、コロナ禍の影響の中で、地価は概ね横這いで推移している。 |                                                        |                                                 |                       |  |
|                             | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                          |                     |                                                                 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                          |                     |                                                                 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |
|                             | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |                                          |                     | 〈個別的要因〉<br>個別的要因に変化はなく、代替・競争関係にある不動産と比し、特段の優劣、競争力の程度に変動は認められない。 |                                                                 |                                                        |                                                 |                       |  |