

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) - 4	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 修

鑑定評価額	33,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	318,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	250,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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 「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) 高度(1種)			
	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		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 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 318,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 198,000 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		同一需給圏は京王井の頭線及び J R 中央線沿線で、三鷹市及び隣接市区の最寄駅から遠くバス便エリアを含む低層住宅地域である。典型的な需要者は都心に通勤する世帯者が中心である。近隣地域は東八道路背後に低層住宅が建ち並ぶ新興住宅地域で多少の値頃感もあり住宅需給は安定している。取引価格の中心価格帯は土地 1 0 0 ㎡程度で 3 0 0 0 万円台、新築建売住宅では 5 0 0 0 ~ 6 0 0 0 万円台が中心である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		以上より、得られた 2 試算価格には開差が生じた。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類似性が高い事例を採用しており、規範性が高い価格が得られた。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、標準地及び指定基準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記とおり決定した。										
(8)公規価 示価格と 格しを た	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 三鷹 - 19		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 街路 0.0 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		
	公示価格 316,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [104.0]	100 [99.0]	[102.0] 100	318,000					
(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 訳	標 街路 0.0 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 +1.5 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 425,000 円 / ㎡		[102.8] 100	100 [100.0]	100 [139.8]	[102.0] 100	319,000					
(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 310,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉 〈地 域 要因〉 〈個別的 要因〉	金融緩和政策が継続される中で、三鷹市内の住宅地需要は底堅く緩やかに上昇している。						
	- 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					最寄駅からやや遠い地域環境はほぼ中庸な住宅地域であり、地域要因に係る格別の変動はなく、地価は安定している。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					東方位の整形な住宅地。個別的要因の格別の変動はない。						
	変動率	年間	+2.6 %			半年間	%					