

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本鑑定
三鷹(都)-5	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 西村 高志 印
鑑定評価額	49,000,000 円	1㎡当たりの価格	405,000 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]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月24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	三鷹市野崎一丁目40番5「野崎1-8-18」			地積 (㎡)	121 ( )	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住居 (60, 200) 準防 高度2種最高25m (その他) (70, 200)										
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西45m、南0m、北30m 標準の使用			中層共同住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約7m、奥行約17m、規模120㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない										
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	共同住宅や店舗付住宅等が建ち並ぶ幹線街路沿いの混在住宅地域で、今後とも現状を維持して推移するものと予測する。バス利用圏であり、地価は天井感もあって横這いに転じている。			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0										
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	414,000 円/㎡	中層共同住宅地	方位	0.0										
収益還元法	収益価格	318,000 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・武蔵野市のほか周辺市区内の広幅員街路沿接地を中心に、容積率が200%以上の混在住宅地の存するエリアと把握される。需要者は業務併用住宅や共同住宅の所有を目的とする自営業者、賃貸用不動産の経営や居住目的の個人等も見込まれる。大規模画地の場合は分譲マンション業者も加わる。地価水準はこのところ天井感もあって横這いの傾向にある。規模等により単価にバラツキもあるが、1㎡当り40万円内外が取引の中心価格帯である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には大小規模の共同住宅地が存するものの、賃貸共同住宅用として対象地の画地規模では新規投資採算性に見合う収益が得られないので、収益価格は比準価格よりも低位となった。比準価格は類似度の高い広幅員街路沿接の混在住宅地の事例を中心に価格決定しており、実証的と判断する。したがって、市場の実態を反映する比準価格を中心に収益価格を参照し、最近の市場動向や指定基準地との価格均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(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	地域要因	街路	+1.0			
	標準地番号	三鷹-29	[100.0]	100	100	[100.0]	401,000	内訳	交通	0.0	環境	-2.0	行政	0.0			
(9) 指定基準地	指定基準地番号	小金井(都)5-2	[100.0]	100	100	[100.0]	404,000	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0				
	前年指定基準地の価格	514,000 円/㎡	100	[100.0]	100	[127.3]	100	内訳	交通	0.0	環境	+9.0	行政	+5.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	405,000 円/㎡	[100.0]	100	[100.0]	100	[127.3]	100	404,000	内訳	画地	0.0	行政	0.0
	-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/㎡	その他	0.0	その他
変動率	年間	0.0%	半年間	%	[ 一般的要因 ] バス利用圏の住宅地は全般的に天井感が出てきて、地価の上昇幅は縮小ないし横這いに転じている。コロナ禍の影響は不明。 [ 地域要因 ] 地域要因の変動は特にないが、背後住宅地の地価上昇の波及等によって上昇してきた地価も、天井感から横這いに転じている。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変化はない(格差率に変動はない)。												