

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
三鷹（都） - 5	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 浅川 崇

鑑定評価額	50,900,000 円	1㎡当たりの価格	421,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	330,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 22 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4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)	
	1:2	共同住宅 RC 5	共同住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域	北9.4 m 都道	水道、ガス、下水	三鷹2.5 km	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 45 m、南 0 m、北 30 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 16 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、9.4 m 都道	交通施設	三鷹駅南西方 2.5 km	法令 1 住居 (70,200) 準防高度 (2種最高25m)
	地域要因の将来予測	共同住宅、店舗、事業所等が建ち並ぶ準幹線道路沿いの混在住宅地域としての環境を形成しているが、特に目立った地域要因の変化はなく、当面の間においては現状を維持して推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(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	421,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	312,000 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を中心として、周辺市を含む最寄駅からやや距離のある混在住宅地域である。需要者の中心は、主に一次取得者が多く、収益目的の個人・法人のほか、大規模地においてはマンション開発事業者も需要者となる。店舗需要は弱いものの、住宅需要は底堅いことから地価は上昇基調で推移している。準幹線道路沿いの混在住宅地域のため利用用途により取引価格に幅はあるが、同様の物件で 40 ~ 45 万円/㎡程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域である。賃貸市場も比較的安定しているものの、土地価格に見合う賃料水準は十分に形成されておらず、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。従って、現実の不動産取引市場を反映した客観的、実証的な比準価格を標準として、収益性に基づく収益価格を参考に留めて、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 三鷹 - 29					418,000	地 街路 +1.0 域 交通 +5.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	小金井（都） 5 - 2					421,000	地 街路 +1.0 域 交通 +10.0 要 環境 +10.0 因 行政 +5.0 其他 0.0	
(10) 対年ら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 410,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	不動産に対する需要は堅調であり、コロナ禍の影響も解消されつつあり市内の不動産市況も好調である。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				個別的要因	共同住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域であり、地域要因に変動はない。		
変動率 年間 +2.7 % 半年間 %								