

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 K Y 不動産鑑定事務所
三鷹（都） - 6	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 川邊 節子

鑑定評価額	30,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	336,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	265,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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	三鷹市新川五丁目 4 0 0 番 1 8 「新川 5 - 1 7 - 3」				地積 (m ²)	90	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 中専 (60,200) 準防 高度 (2 種最高 25m) (その他)	
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域	東 5 m 市道	水道、ガス、下水	仙川 2.4 km	(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 10 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 10 m、			規模	90 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北 5 m 市道	交通 仙川駅 北西方 2.4 km	法令 1 中専 (70,200) 準防 高度 (2 種最高 25m)		
	地域要因の将来予測	最寄駅から距離のある一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域として、今後も現状を維持していくものと予測する。地価はやや上昇傾向。						
(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	336,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	212,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、三鷹市又は近隣市内にある JR 中央線・井の頭線・京王線沿線の住宅地域。需要者は上記圏域に居住し都内に通勤する一次取得者、マンションからの買換え層が中心である。バス利用圏ではあるものの便数は多く、周辺に路線型の商業施設も充実しており、若い世帯を中心に需要は堅調で地価は上昇傾向。市場の中心価格帯は 9 0 m ² 程度の土地で 3, 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で総額 4, 0 0 0 万円台後半。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が多い住宅地域であり、周辺には共同住宅も見られるが殆どが地主層の経営によるもので土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。最寄駅から距離のある居住の快適性を指向する住宅地域であり、需要の中心は居住を目的とする自用地の取引であることから、周辺類似地域の一般住宅地の取引価格から求めた比準価格を重視し収益価格は参考に留め、指定基準地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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 補 画地 +5.0 因 行政 -6.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 三鷹 - 14					336,000		
	公示価格 306,000 円 / m ²	[100.8] 100	100 [105.0]	100 [89.1]	100			
(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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +35.0 補 画地 0.0 因 行政 -6.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	三鷹（都） - 12					335,000		
	前年指定基準地の価格 418,000 円 / m ²	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [129.4]	100			
(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 331,000 円 / m ² - 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 / m ²		価格変動形成要因	(一般的要因) 景況感の改善、低金利政策の継続、住宅取得支援施策等により市内の不動産需要は堅調で、地価は上昇傾向である。 (地域要因) 低層住宅地域として熟成し地域要因に変動はない。地価はやや上昇傾向で推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.5 %	半年間 %					