

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	こやまとうこ不動産鑑定士事務所
三鷹(都) - 7	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 小山 東子 印

鑑定評価額	34,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	314,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	250,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 21 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		三鷹市中原二丁目 1 0 7 番 1 0 「中原 2 - 1 1 - 1 0」				地積 (㎡)	110 ()	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) 準防		
	1 : 1.5	住宅 W 2	小規模の一般住宅が建ち 並ぶ既存の分譲住宅地域		西5 m 市道	水道、 ガス、 下水	仙川1.5 km			高度(1種) (その他) (50,80)		
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 25 m、南 35 m、北 25 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 12.5 m、規模				110 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 5 m 市道		交通 施設	仙川駅 北西方1.5 km		法令 規制	1 低専 (50,80) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	特段の変動要因はなく、現状維持で推移するものと予測。										
(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 314,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 195,000 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	同一需給圏は主に三鷹市及び周辺市区内における中位の低層住宅地域と判定。需要者は三鷹市及びその周辺市区内のファミリー層が想定される。敷地規模は 1 0 0 ㎡ ~ 1 2 0 ㎡程度が需要の中心であり、小 ~ 大規模開発の新築建売住戸の取引は土地 1 0 0 ㎡程度で 4 千万円台後半 ~ 5 千万円台前半である。中古物件の取引も多い。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	高度利用が出来ない第 1 種低層住居専用地域に存し、また土地相場に相応する賃料収入も困難である。よって典型的な需要者は居住の快適性及び利便性等を重視する個人である。当該需要者は同一需給圏の実際の取引を考慮して取引の意思決定を行い、収益目的前提での取引は皆無に近いものと思料する。以上より、指定基準地等との検討を踏まえ、実証的かつ規範性があり説得力の高い価格となった取引事例比較法による比準価格をもって鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 三鷹 - 14		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 街路 0.0	地 街路 +2.0		
							標準 交通 0.0		域 交通 -2.5			
							標準 環境 0.0		要 環境 -5.5			
							補画地 +5.0		因 行政 0.0			
(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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
							標準 交通 0.0		域 交通 -1.0			
							標準 環境 0.0		要 環境 +37.0			
							補画地 0.0		因 行政 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 314,000 円 / ㎡		価格 変動 状況 要 因 の	変 動 形 成 要 因 の	一般的 要因	景気等の先行き不透明感はあるが、現時点での当市の不動産市場は落ち着きを見せている。なお、選別化は進んでいる。						
	- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					地域 要因	バス便圏については、成約にやや時間を要するが、最寄駅周辺の利便性向上や相対的な値頃感により、地価は概ね安定的である。					
	公示価格 円 / ㎡						個別的要 因	特段の変動は認められない。				
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											