

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

鑑定評価額	36,300,000 円	1㎡当たりの価格	330,000 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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	260,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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107番10「中原2-11-10」				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)準防高度(1種)(その他)				
	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		(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いが住宅需要は堅調で、住環境の良好な住宅地域として地価は緩やかな上昇傾向で推移するものと予測する。											
(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 330,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 184,000 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100㎡～120㎡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100㎡程度で5千万円前後～6千万円台前半である。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) 公規価示価格と格しをた	□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/㎡)	内訳	標準街路	0.0	地域街路	+2.0	
	標準地番号 三鷹 - 14								標準交通	0.0	域交通	-2.5	
	公示価格 315,000 円/㎡		[101.5] 100	100 [105.0]	100 [94.0]	[102.0] 100	330,000		標準環境	0.0	要因環境	-5.5	
(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	地域街路	0.0	
	前年指定基準地の価格 425,000 円/㎡		[102.8] 100	100 [100.0]	100 [134.6]	[102.0] 100	331,000		標準交通	0.0	域交通	-1.0	
									標準環境	0.0	要因環境	+36.0	
(10) 対年対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 320,000 円/㎡ - 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/㎡				価格変動状況要因の	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堅調である。なお、住環境による選別化は進んでいる。						
						地域要因	最寄駅である仙川駅周辺の利便性向上や当地域の駅近物件に対する相対的な値頃感により地価は緩やかな上昇傾向である。						
						個別的要因	特段の変動は認められない。						
変動率		年間 +3.1 %	半年間 %										