

|           |     |        |     |                 |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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) - 8 | 東京都 | 多摩第1   | 氏名  | 不動産鑑定士 川邊 節子 印  |

|       |              |          |             |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 21,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 238,000 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] | 190,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月25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                                            |                                                                                                                                                                                                                     | 三鷹市大沢六丁目5 1 2 番5<br>「大沢6 - 1 0 - 2」 |         |            |                  | 地積<br>(㎡)             | 92<br>( )    | 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<br>(40,80)                                              |                                   |    |          |
|                             | 台形<br>1 : 1.2                                               | 住宅<br>W 2                                                                                                                                                                                                           | 住宅の中にアパートや空地が見られる住宅地域               |         | 西5 m<br>市道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 多磨1.5 km              |              | 高度(1種)<br>(その他)                                              |                                   |    |          |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                          | 東 0 m、西 30 m、南 130 m、北 30 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 11 m、                 |         | 規模 90 ㎡程度、 |                  | 形状 台形                 |              |                                                              |                                   |    |          |
|                             | 地域的特性                                                       | 特記事項                                                                                                                                                                                                                | 特にない                                |         | 街路         | 基準方位北<br>5 m市道   | 交通施設                  | 多磨駅 東方1.5 km |                                                              | 法令規制<br>1 低専<br>(40,80)<br>高度(1種) |    |          |
|                             | 地域要因の将来予測                                                   | 最寄駅から距離のある一般住宅が多く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。地価はほぼ横ばいで推移している。                                                                                                                                                   |                                     |         |            |                  |                       |              |                                                              |                                   |    |          |
| (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                                                     |                                                                                                                                                                                                                     | 基準価格 238,000 円 / ㎡                  |         |            |                  |                       |              |                                                              |                                   |    |          |
|                             | 収益還元法                                                       |                                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 105,000 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又は近隣市内の鉄道駅から距離のある住宅地域。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。当該地域は住宅地域として良好な住環境を維持しており、コロナ禍にあっても値頃感から相応の需要があるものの、交通接近条件が劣るため地価は横ばい傾向。市場の中心価格帯は1 0 0 ㎡程度の土地で2 , 4 0 0 万円前後、新築戸建住宅で総額4 , 0 0 0 万円前後。    |                                     |         |            |                  |                       |              |                                                              |                                   |    |          |
| (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基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) 公規価示価格と格しをた             | □代表標準地 ■標準地<br>標準地番号 三鷹 - 17                                |                                                                                                                                                                                                                     | 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<br>(円 / ㎡) | 内訳           | 標準                                                           | 街路 0.0                            | 地域 | 街路 -2.0  |
|                             | 公示価格 256,000 円 / ㎡                                          |                                                                                                                                                                                                                     | [100.0]                             | 100     | 100        | [102.0]          | 237,000               |              | 準                                                            | 交通 0.0                            | 域  | 交通 0.0   |
|                             |                                                             |                                                                                                                                                                                                                     | 100                                 | [105.0] | [104.9]    | 100              |                       |              | 補                                                            | 環境 0.0                            | 要  | 環境 +7.0  |
| (9) 指定か定る基の準検地討             | 指定基準地番号 三鷹(都) - 9                                           |                                                                                                                                                                                                                     | 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<br>(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 380,000 円 / ㎡                                    |                                                                                                                                                                                                                     | [100.0]                             | 100     | 100        | [102.0]          | 237,000               |              | 準                                                            | 交通 0.0                            | 域  | 交通 +7.0  |
|                             |                                                             |                                                                                                                                                                                                                     | 100                                 | [102.0] | [160.5]    | 100              |                       |              | 化                                                            | 環境 0.0                            | 要  | 環境 +50.0 |
|                             |                                                             |                                                                                                                                                                                                                     |                                     |         |            |                  |                       |              | 補                                                            | 画地 +2.0                           | 因  | 行政 0.0   |
| (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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 238,000 円 / ㎡             |                                                                                                                                                                                                                     | 価格変動状況要因の                           | 変       | 動的         | 的                | 要                     | 因            | コロナ禍の影響により一時期停滞していた不動産取引は回復傾向。三鷹市は人口が微増傾向、地価は横ばいからやや上昇傾向で推移。 |                                   |    |          |
|                             | - 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 - |                                                                                                                                                                                                                     |                                     |         |            |                  |                       |              |                                                              |                                   |    |          |
|                             | 公示価格 円 / ㎡                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                     |         |            |                  |                       |              |                                                              |                                   |    |          |
|                             | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                          |                                                                                                                                                                                                                     |                                     |         |            |                  |                       |              |                                                              |                                   |    |          |