

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飯野海運株式会社
三鷹(都) - 8	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 岩井 喜一

鑑定評価額	22,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	248,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	195,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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 「大沢 6 - 1 0 - 2」				地積 (㎡)	92 ()	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) 高度(1種)	
	台形 1 : 1.2	住宅 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 市道	水道、 ガス、 下水	多磨1.5 km		(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、5 m 市道		交通施設	多磨駅 東方1.5 km		法令 1 低専 (40,80) 高度利用1種	
	地域要因の将来予測		当該地域は小規模一般住宅、アパート等が多い住宅地域として熟成しており、当分の間は現在の住環境を維持していくものと思われる。地価は横ばいからやや上昇で推移していくと思われる。							
(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 248,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 135,000 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	同一需給圏の範囲は、ＪＲ中央線及び京王線沿線の三鷹市及びその周辺市内に存する最寄駅からバス利用の低層住宅地域である。需要者層は主に上記圏域からの一次住宅取得者が多く、区部からの転入者も見られる。バス利用ながら、住宅に対する潜在的な需要があり、地価は横ばいからやや上昇で推移している。価格帯は土地 1 0 0 ㎡程度として、更地で 2 , 5 0 0 万円から 3 , 0 0 0 万円、新築建売住宅で 4 , 0 0 0 万円台から 5 , 0 0 0 万円台までのものが多い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は武蔵境駅からバス利用の低層住宅地で自用の居住を目的とした取引が主である。同地域には賃貸住宅も見られるが既存地主の経営が多く、賃料水準は地価を十分に反映しているとは言い難い。比準価格は類似地域における規範性の高い取引事例を採用のうえ試算したもので信頼性が高い。本件では比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	
	標準地番号 三鷹 - 17					準 交通 0.0		域 交通 0.0		
	公示価格 261,000 円 / ㎡	[101.0] 100	100 [105.0]	100 [102.9]	[102.0] 100	249,000		化 環境 0.0	要 環境 +5.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
						準 交通 0.0		域 交通 +7.0		
	前年指定基準地の価格 389,000 円 / ㎡	[102.6] 100	100 [102.0]	100 [161.6]	[102.0] 100	247,000		化 環境 0.0	要 環境 +51.0	
(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 241,000 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〈一般的要因〉 物価上昇など景気の先行きには不透明感がある。三鷹市の人口は増加傾向にあり、地価は横ばいからやや上昇で推移している。					
	- 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					〈地域要因〉 最寄駅からバス利用圏の低層住宅地域で、地域要因に変動はない。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地									
	標準地番号 -									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %		〈個別的要因〉 個別的要因に変動はない。					