

|            |              |        |          |                |
|------------|--------------|--------|----------|----------------|
| 基準地番号      | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 大山不動産鑑定        |
| 三鷹(都) - 10 | 東京都          | 多摩第1   | 氏名       | 不動産鑑定士 大山 宏毅 印 |
| 鑑定評価額      | 88,400,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 505,000 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3日 | (6) 路線価 | [令和3年1月] | 400,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和3年6月28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)<br>基準地                 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                           |                        | 三鷹市下連雀四丁目151番24<br>「下連雀4-4-19」                                                                    |                                                                |                   |                                 | ②地積<br>(㎡)      | 175<br>( )             | ⑨法令上の規制等                                |                     |                                    |
|                            | ③形状                                                                                                                                                                                                         | ④敷地の利用の現況              | ⑤周辺の土地の利用の状況                                                                                      |                                                                | ⑥接面道路の状況          | ⑦供給処理施設状況                       | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                        | 1低専<br>(50,100)準防                       |                     |                                    |
|                            | 1:1.5                                                                                                                                                                                                       | 住宅<br>LS2              | 一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域                                                                              |                                                                | 東5m市道             | 水道、ガス、下水                        | 三鷹1km           |                        | 高度(1種)<br>(その他)<br><br>(60,100)         |                     |                                    |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                                                                                                         | 東 0m、西 50m、南 50m、北 50m |                                                                                                   |                                                                |                   | ②標準的使用                          | 低層住宅地           |                        |                                         |                     |                                    |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                  |                        | 間口 約 10m、奥行 約 17m、規模 170㎡程度、形状 長方形                                                                |                                                                |                   |                                 |                 |                        |                                         |                     |                                    |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                      | 特記事項<br>特記すべき事項はない。    |                                                                                                   | 街路<br>基準方位、北5m市道                                               | 交通施設<br>三鷹駅南東方1km | 法令規制<br>1低専(60,100)準防<br>高度(1種) |                 |                        |                                         |                     |                                    |
|                            | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                  |                        | 利便性の良い低層住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。新型コロナウイルスの影響もあるが需要は底堅く、地価は横這い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 505,000 円/㎡       |                                                                                                   |                                                                |                   |                                 |                 |                        |                                         |                     |                                    |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                       | 収益価格 329,000 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                   | 同一需給圏内は、三鷹市及びその周辺の市区部の圏域に存する低層一般住宅地域。需要者の中心は三鷹市及び隣接市区に居住する一次取得者及び二次取得者であるが、コロナ禍の影響による都区部からの流入者も見受けられる。利便性に優り根強い住宅需要が存するため、土地は110㎡で5千6百万円前後、新築戸建住宅は7千4百万円前後が中心価格帯である。昨年からの新型コロナウイルスの影響もあり、地価は概ね横這い傾向で推移している。 |                        |                                                                                                   |                                                                |                   |                                 |                 |                        |                                         |                     |                                    |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、収益性よりも快適性を重視する容積率の低い低層住宅地域にあり、戸建住宅にアパート等がみられる地域であるが、収益目的よりも自用目的での取引が主である。従って、収益価格は土地価格に見合う収益が得られないことから低く試算されている為、参考に留め、市場の実態を反映した信頼性の高い比準価格を重視し、標準地及び指定標準地との検討も踏まえ、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             | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>三鷹                                                                                                                                                                                 | ②時点修正<br>- 22          | ③標準化補正                                                                                            | ④地域要因の比較                                                       | ⑤個別的要因の比較         | ⑥対象基準地の規準価格<br>(円/㎡)            | ⑦内訳             | 標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+2.0<br>0.0<br>0.0 | 地域要因<br>街路交通環境行政その他 | -2.0<br>0.0<br>+1.0<br>+4.0<br>0.0 |
|                            | 公示価格<br>520,000 円/㎡                                                                                                                                                                                         | [100.0]<br>100         | 100<br>[102.0]                                                                                    | 100<br>[102.9]                                                 | [102.0]<br>100    | 505,000                         |                 |                        |                                         |                     |                                    |
| (9)指か定ら基の準換地討              | ①指定基準地番号<br>三鷹(都)                                                                                                                                                                                           | ②時点修正<br>- 12          | ③標準化補正                                                                                            | ④地域要因の比較                                                       | ⑤個別的要因の比較         | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円/㎡)            | ⑦内訳             | 標準化補正<br>街路交通環境画地行政その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0  | 地域要因<br>街路交通環境行政その他 | 0.0<br>-6.0<br>-9.0<br>-1.0<br>0.0 |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>418,000 円/㎡                                                                                                                                                                                   | [100.0]<br>100         | 100<br>[100.0]                                                                                    | 100<br>[ 84.7]                                                 | [102.0]<br>100    | 503,000                         |                 |                        |                                         |                     |                                    |
| (10)対年象標の基準換準価討地格の等前か      | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>505,000 円/㎡                                                                                                                                                             |                        | ③価格変動形成要因                                                                                         | ④一般的要因<br>新型コロナウイルスの影響が続く中、金融政策の効果もあり、三鷹市の不動産市場は概ね横這い傾向にある。    |                   |                                 |                 |                        |                                         |                     |                                    |
|                            | ①-2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<br>公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                     |                        |                                                                                                   | ④地域要因<br>地域要因の変動は特段みられず、需要は底堅く、コロナ禍の影響の中で、地価は概ね横這いで推移している。     |                   |                                 |                 |                        |                                         |                     |                                    |
|                            | ②変動率<br>年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                      |                        |                                                                                                   | ④個別的要因<br>個別的要因に変化はなく、代替・競争関係にある不動産と比し、特段の優劣、競争力の程度に変動は認められない。 |                   |                                 |                 |                        |                                         |                     |                                    |