

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

鑑定評価額	93,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	533,000 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]	420,000 円 / m ²
(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		三鷹市下連雀四丁目 1 5 1 番 2 4 「下連雀 4 - 4 - 1 9」				地積 (㎡)	(175)	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 (50,100) 準防高度(1種) (その他) (60,100)	
	1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅等が建ち並び利便性の良い住宅地域		東5 m 市道	水道、 ガス、 下水	三鷹1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 基準方位、北 5 m 市道	交通施設	三鷹駅 南東方1 km		法令 1 低専 (60,100) 準防高度(1種) 規制	
	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残るが需要は底堅く、地価は堅調に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 533,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 334,000 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であるが、都区部から買換え層の流入も見受けられる。利便性に優り、根強い住宅需要が存するため、土地は1 1 0 ㎡で5 千 9 百万円前後、新築戸建住宅は7 千 5 百 ~ 8 千万円前後が中心価格帯である。コロナ禍の影響も脱し、地価は堅調に推移している。									
(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	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 三鷹 - 22		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 訳	地 街路 -2.0 域 交通 0.0 要 環境 +1.0 因 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格 540,000 円 / ㎡		[101.2] 100	100 [102.0]	100 [102.9]	[102.0] 100	531,000			
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 訳	地 街路 0.0 域 交通 -6.0 要 環境 -10.0 因 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 425,000 円 / ㎡		[102.8] 100	100 [100.0]	100 [83.8]	[102.0] 100	532,000			
(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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 516,000 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 / ㎡ 変動率 年間 +3.3 % 半年間 %			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 コロナ禍の影響から脱し、金融緩和政策の継続や物価上昇の影響もあり、三鷹市の不動産需要は堅調で、地価は概ね上昇傾向にある。 〔地域要因〕 地域要因に特段の変動はみられず、底堅い住宅需要に支えられ地価は堅調に推移している。 〔個別的要因〕 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。					