

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本鑑定
三鷹(都)-11	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 西村 高志 印
鑑定評価額	47,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	380,000 円/m ²	

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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	300,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		三鷹市上連雀七丁目3 1 9番2 3「上連雀7－1 4－9」			②地積 (㎡)		124 ()		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 高度1種 (40, 80)			
	1:1	住宅 L S2F1B	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	三鷹 1.8km			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲			東 20 m、西 0 m、南 15 m、北 45 m			②標準的使用			低層住宅地		
	③標準的画地の形状等			間口 約 11 m、奥行 約 11 m、規模 120 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4m市道	交通施設	三鷹駅南西方1.8km			法令規制	1 低専 高度1種 (40, 80)	
	⑤地域要因の将来予測		空地も残る低層戸建住宅地域であり、今後とも現状を維持して推移するものと予測する。供給が少ない状況であるものの、地価は天井感もあって横這いに転じている。									
(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		比準価格 380,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 200,000 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ＪＲ中央線沿線の駅から徒歩限界圏内の三鷹市・武蔵野市・小金井市内の住宅地域である。需要者は圏域内及び隣接市区に居住の一次取得者層が中心である。中央線人氣から駅近徒歩圏内住宅地の地価上昇の影響から需要は底固いものの、地価は天井感もあって横這いの傾向にある。取引の中心価格帯は1 2 0 ㎡程度の土地の場合で5 0 0 0 万円内外、新築戸建住宅付きの場合は6 0 0 0 万円以上が一般的と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用目的の住宅需要によって地価水準が形成されている。賃貸用アパート等も存するが、土地所有者による有効活用等が大半の目的と推測され、収益目的の新規土地需要は殆ど見込めない。比準価格は周辺類似地域の取引事例から比較検討したもので、自用目的の需要者の指標として有用と判断する。よって、比準価格を基準に収益価格を参酌し、最近の市場特性及び周辺公示価格や指定基準地との価格均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 三鷹-2	②時点修正	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 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	公示価格 437,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{115.5}$	$\frac{102.0}{100}$	378,000		交通 0.0		交通 +2.0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 三鷹(都)-9	②時点修正	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 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +11.0		
	前年指定基準地の価格 380,000 円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{100.9}$	$\frac{102.0}{100}$	377,000		画地 +2.0		行政 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 380,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内住宅地の地価は概して横這いに転じている。住宅需要が旺盛な徒歩圏内とは状況が異なるものの、供給が少なくなっている。							
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因の変動は特にないものの、三鷹駅からバス利用圏であり、天井感もあって、地価は横這いで推移している。							
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変化はない（格差率に変動はない）。							