

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社井上不動産鑑定
三鷹（都） - 11	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 井上 尚

鑑定評価額	48,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	390,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	310,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	三鷹市上連雀七丁目 3 1 9 番 2 3 「上連雀 7 - 1 4 - 9」				地積 (m ²)	124	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) (その他)	
	1 : 1	住宅 L S 2F 1B	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域	東 4 m 市道	水道、ガス、下水	三鷹 1.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 15 m、北 45 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 11 m、			規模	120 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、4 m 市道	交通 三鷹駅 南西方 1.8 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種)	規制	
	地域要因の将来予測	当該地域には価格形成に影響を与える格別の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。						
(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	390,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	197,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は主に三鷹市及び武蔵野市のうち、JR中央線沿線の駅からやや距離のある住宅地域である。需要者の中心は、一次取得者及び買替需要者であり、圏外からの流入もみられる。近隣地域は、低層の戸建住宅を中心とする住宅地域であり底堅い需要が見込まれ地価は緩やかな上昇傾向である。市場の中心価格帯は更地の場合、1 2 0 m ² 程度で 4 千 5 百万円から 5 千万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見られるが、共同住宅はほとんどが地主等の土地所有者による土地有効活用であり、投資額に見合う賃料水準が形成されていないため、収益還元法は低位に求められた。居住快適性や利便性を重視する自用目的の需要が大半であると認められ、自用目的の取引事例から求めた比準価格が現実の説得力を有すると判断する。よって比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、公示地及び指定基準地との均衡に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +2.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 三鷹 - 2	[101.5]	100	100	[102.0]	388,000		
	公示価格 442,000 円 / m ²	100	[102.0]	[115.5]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +3.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	三鷹（都） - 9	[102.4]	100	100	[102.0]	390,000		
	前年指定基準地の価格 380,000 円 / m ²	100	[102.0]	[99.8]	100			
(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 380,000 円 / m ²			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	不動産に対する需要は堅調であり、コロナ禍後の景気の回復傾向及び低金利により市内の不動産市況も概ね回復傾向である。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²					〔地域要因〕	低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で地域要因に変動はない。	
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に特段の変更はない。	