

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
三鷹(都) - 11	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 浅川 崇

鑑定評価額	49,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	401,000 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 4 日	(6) 路線 価	[令和 5年1月]	320,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 22 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	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 (㎡)	(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)		
	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		(その他)		
(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 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北、4 m 市道	交通施設	三鷹駅南西方 1.8 km		法令 規制	1 低専 (40,80) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域である。特に目立った地域要因の変化はなく、当面の間においては現状を維持して推移していくものと予測される。									
(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 401,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 201,000 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落ち着いた住環境を有する住宅地域であるため需要は底堅く、地価は上昇基調で推移している。取引の中心となる価格帯は規模 1 0 0 ㎡程度の物件で総額 4 千万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域であり、個人の居宅利用が中心である。共同住宅も散見されるものの、土地価格に見合う賃料水準は十分に形成されておらず、収益性よりも居住の快適性、利便性等が重視される地域である。従って、現実の不動産取引市場を反映した客観的、実証的な比準価格を標準として、収益性に基づく収益価格を参考に留めて、指定基準地等との検討を踏まえて、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 - 2		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	
	公示価格 452,000 円 / ㎡		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [114.4]	[102.0] 100	401,000		標準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
(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 +2.0	
	前年指定基準地の価格 389,000 円 / ㎡		[102.6] 100	100 [102.0]	100 [99.8]	[102.0] 100	400,000		標準 交通 0.0	域 交通 +3.0	
									補画地 +2.0	要 環境 -5.0	
(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 390,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	不動産に対する需要は堅調であり、コロナ禍の影響も解消されつつあり市内の不動産市況も好調である。						
	- 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				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。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				個別的要因に特段の変更はない。						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +2.8 %	半年間 %								