

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社木村不動産鑑定
三鷹(都) - 12	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 木村 修

鑑定評価額	46,800,000 円	1㎡当たりの価格	425,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	三鷹市牟礼四丁目639番14 「牟礼4-12-2」				地積(㎡)	110	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)	
	台形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に共同住宅等が見られる住宅地域	北5m 市道	水道、ガス、下水	井の頭公園1.5 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 70 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 13 m、			規模	110㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、5m 市道	交通施設	井の頭公園駅 南西方 1.5 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種) 規制
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	425,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	278,000 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内の京王井の頭線沿線各駅から主にバス便を利用する低層住宅地である。想定される需要者は戸建住宅志向の都心通勤世帯者が中心である。比較的整然とした住環境のためファミリー層の需要は堅調である。需要の中心価格帯は110㎡程度の土地で4千万円台中盤、新築建売住宅は6千万円前後である。コロナ禍の影響が緩和されて地価は緩やかに上昇している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引事例を基礎とする実証的な価格である。本件では京王井の頭線沿いの低層住宅地の事例を採用しており規範性が高い価格が得られた。一方、収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、駅からやや遠い低層住宅地のため、収益性は低く試算価格は低位であった。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記とおり決定した。							
(8) 公価標準価格と格しをた	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/㎡)	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 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 三鷹 - 11	[100.7]	100	100	[100.0]	425,000		
(9) 指か定ら基の準地討	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 418,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	コロナ禍の影響が弱まり、地価は徐々に回復の兆しが見られる。		
	- 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 三鷹 - 11 公示価格 422,000 円/㎡					〔地域要因〕	京王井の頭沿線の中層な低層住宅地であり、地域要因の格別の変動は見られない。	
変動率		年間 +1.7 %	半年間 +0.7 %	〔個別的要因〕	近隣地域内の中層な画地であり、対象地に係る個別的要因に格別の変化はない。			