

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 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		三鷹市深大寺二丁目4058番45 「深大寺2-13-14」				②地積 (㎡)	100 ()	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 (40,80)			
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が多い中に店舗等が散見される住宅地域	北5.9 m 市道	水道、 ガス、 下水	武蔵境1.5 km	高度(1種) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70m、西 30m、南 0m、北 25m				②標準的使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 12 m、規模				100 ㎡程度、		形状 長方形	
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない		街	基準方位 北、 5.9m市道	交通	武蔵境駅南方1.5 km	法令	1 低専 (40,80)
		事項			路		施設		規制	高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅が連坦する中に店舗等もみられる住宅地域として熟成しており、当分の間は現状のまま推移するものと予測される。コロナ禍の影響もあるが需要は底堅く、地価は横這いで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	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	339,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	189,000 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中央線沿線の三鷹市を中心として武蔵野市及び周辺市内に存する住宅地域である。主な需要者は、三鷹市とその周辺市区に居住する一次取得者であり、住宅買替層もみられる。中心となる価格帯は100㎡前後の土地で3千3百～3千5百万円程度、新築戸建分譲で5千万円程度である。当該地域は最寄駅からやや距離があるものの底堅い需要が見込まれるが、コロナ禍による経済的影響もあり地価は概ね横這い傾向で推移している。									
(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、一般住宅が連坦する住宅地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似性が高い取引事例を採用し、適切な補修正を行って求められた試算価格であり、信頼性は高い。収益価格は、比準価格に比し低く試算された。これは、当該地域が収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域に存する為と考えられる。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									

(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 三鷹	②時点 修正 — 26	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 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -2.0 -1.0 0.0 0.0	
	公示価格 327,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [95.1]	[100.0] 100	337,000								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 三鷹(都)	②時点 修正 — 9	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 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 +8.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 380,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [109.1]	[100.0] 100	341,000								
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 339,000 円/㎡		③価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナウイルスの影響が続く中、金融政策の効果もあり、三鷹市の不動産市場は概ね横這い傾向にある。									
	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)	近隣地域は最寄駅からやや離れているが、需要は底堅く、コロナ禍の影響の中で、地価は概ね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。							