

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定
三鷹(都)-13	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一
鑑定評価額	34,700,000 円		1㎡当たりの価格	347,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	270,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		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	三鷹市深大寺二丁目4058番45「深大寺2-13-14」				地積(㎡)	100	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)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が多い中に店舗等が散見される住宅地域	北5.9m市道	水道、ガス、下水	武蔵境1.5km					
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西30m、南0m、北25m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約8.5m、奥行約12.0m、規模100㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位、北5.9m市道	交通施設	武蔵境駅南方1.5km	法令規制 1低専(40,80)高度(1種)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、最寄り駅への接近性が劣るが、店舗等もみられる低層住宅地域として熟成しており、特段の地域要因の変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向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	347,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	194,000 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	同一需給圏内は、武蔵野市、三鷹市、及び調布市の圏域に属する中小規模の普通低層住宅地域。需要者の中心は前記各市及び隣接市区に居住する中堅勤労者等の一次取得者及び二次取得者である。駅接近性が劣り、市内では地価水準が低位の住宅地域である。中古住宅取引が主であり、新型コロナ禍の影響は減少しており住宅地需要は強く、地価は上昇傾向にある。土地は110㎡で3,800万円前後、新築戸建住宅は5,500万円前後が価格の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は、収益性よりも快適性を重視する容積率の低い第一種低層住居専用地域にあり、駅接近性が劣りアパートは少なく収益目的より自用目的での取引が中心である。収益価格は土地価格に見合う収益が得られないことから低く試算されたので参考に留め、市場の実態を反映する信頼性の高い比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、市内の価格水準に近い住宅地の標準地との価格のバランス及び変動率を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	328,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [102.0]	100 [94.1]	[100.0] 100	345,000				
(9) 指定基準地	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	380,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [102.0]	100 [110.0]	[100.0] 100	347,000				
(10) 対前年標準価格等の変動率	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	339,000 円/㎡							
	-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/㎡						
	変動率	年間 +2.4 %	半年間			%					
	変動状況の要因	<p>[要因] 一般的 新型コロナ禍の影響が減少し、金融緩和の継続等により三鷹市における住宅地需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>[地域] 地域的要因の変動は特になし。駅接近性が劣るが、新型コロナ禍の影響が減少し、土地の需要は強く地価は上昇している。</p> <p>[個別的] 個別的要因の変動は特になし。対象標準地は規模が適正であり、個別的要因・方位：北0であるが、競争力は概ね中位である。</p>									