

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	入村不動産鑑定
三鷹(都) - 5	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 入村 匡哉 印

鑑定評価額	47,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	389,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [平成29年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	310,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	三鷹市野崎一丁目 40 番 5 野崎 1 - 8 - 18				地積 (m <sup>2</sup> )	121	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 住居 (60,200) 準防	
	1:2	共同住宅 RC 5	共同住宅、店舗、事業所等が混在する住宅地域	北 9 m 都道	水道、ガス、下水	三鷹 2.4 km	高度 (2 種最高 25m) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 45 m、南 0 m、北 30 m			標準的使用	中層の共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 17 m、規模 120 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位 北 9 m 都道	交通施設	三鷹駅 南西 2.4 km	法令 1 住居 (60,200) 準防 高度 (2 種最高 25m)
	地域要因の将来予測	共同住宅や店舗付住宅が混在する幹線道路沿いの地域である。大きな変動要因はなく、一般的要因を反映して地価は緩やかな上昇傾向で推移してゆくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層の共同住宅地					(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	401,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	258,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は武蔵野市、三鷹市のうちの最寄駅から徒歩圏外に存する容積率が比較的高めの住宅地域である。需要者は店舗兼共同住宅、店舗付住宅の利用目的の地縁の嗜好性を持つ個人又は事業者が主体である。取引件数が少なく、供給は限定的、本数が豊富なバス便圏であり、良好な居住環境に着目した堅調な需要は見込めるものと思料され、地価は緩やかな上昇傾向にて推移している。土地価格は @ 35 ~ 40 万円 / m <sup>2</sup> が中心価格帯と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多数の幹線道路沿いの主に住宅地の取引事例に基づいて市場性を反映した比準価格を試算した。近隣地域は賃貸共同住宅も見られる地域であるが、地主が建物建設した資産運用のケースが多く、自用の住宅地等の利用を前提とした取引が大半であり、収益性を重視した取引は少ない。そこで、客観的に市場性を織り込んでいる比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りに決定した。							
(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 <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	地 街路 +3.0 域 交通 +4.0 要 環境 -3.5 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 三鷹 - 29					388,000		
	公示価格	[101.2]	100	100	[100.0]	388,000		
	404,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[102.0]	[103.4]	100			
(9) 指か定ら基の準換地討	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 <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	地 街路 +3.0 域 交通 +7.0 要 環境 +1.0 因 行政 +5.0 其他 0.0
	小金井(都) 5 - 2					387,000		
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]	387,000		
	447,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[116.9]	100			
(10) 対年象標の基準換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 385,000 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	変動状況	要因	人口は増加傾向、高齢化も進行している。低金利や地縁の嗜好性による堅調な住宅地需要により地価は上昇傾向で推移している。	
	- 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 <sup>2</sup>							
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %				都道沿いの混在住宅地域、バス便本数が多いバス便圏であり、堅調な需要が見られ、地価はやや上昇傾向で推移している。	
							北側道路であるが、規模・形状共に標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。	