

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市評価コンサルタント
三鷹(都) - 6	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堂下裕史 印

鑑定評価額	28,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	320,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6)路線価	[平成29年1月]	220,000 円 / m ²
(2)実地調査日	平成 29 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	三鷹市新川五丁目400番18 新川5-17-3				地積 (m ²)	90	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 中専 (60,200) 準防 (その他) 高度地区2種最高25m	
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域	東5m 市道	水道、ガス、下水	仙川2.4 km		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 40 m、北 10 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 10 m、規模 90 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北、5 m 市道	交通 仙川駅北西2.4 km	法令 1 中専 (60,200) 高度地区2種最高25m		
	地域要因の将来予測	当分の間は大きな変化はないが、分割可能な規模の画地については漸次細分化が進むものと予測される。						
(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	320,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	160,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は、京王線、京王井の頭線、JR中央線の各駅からバス便エリアの三鷹市内住宅地域である。需要者は三鷹市と隣接市の居住者が中心で、100m ² 前後の土地で3千万円前後、同規模の土地付き新築戸建住宅で4千5百万円前後が必要の中心である。なお、地域内には中規模画地も見られるが、総額が高むことから100m ² 前後の画地と比べて需要は限定的で単価も安くなる傾向にあり、需要者は分割目的の不動産業者が中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用目的での取引が中心の住宅地であり、収益性よりも周辺での取引価格が選択の主要な指標とされることを考慮し、収益価格を参考のうえ市場の動向を反映した実証的な比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 ²)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.2 化 環境 0.0 要 環境 -10.0 補 画地 +5.0 因 行政 -6.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	三鷹 - 14							
	公示価格	[100.9]	100	100	[102.0]	322,000		
	284,000 円 / m ²	100	[105.0]	[86.5]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	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 ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.7 化 環境 0.0 要 環境 +30.0 補 画地 0.0 因 行政 -6.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	三鷹(都) - 12							
	前年指定基準地の価格	[103.4]	100	100	[102.0]	319,000		
	383,000 円 / m ²	100	[100.0]	[126.7]	100			
(10)対年ら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 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	三鷹市では人口微増及び高齢化進行の中で、歴史的に低金利により、不動産需要は引き続き堅調に推移している。			
	- 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 ²			(地域要因)	仙川駅から距離のある住宅地域であり、地域要因に大きな変化はないが、地価は横ばい若しくは若干の上昇傾向で推移した。			
	変動率	年間 %	半年間 %	(個別的要因)	東道路で居住の快適性は標準的であるが、それによる市場性の競争力に変化はない。			