

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） - 7	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	33,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	300,000 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 3 日	(6) 路線価 倍率種別	[平成29年1月] 路線価又は倍率	235,000 円 / m ²
(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	三鷹市中原二丁目 1 0 7 番 1 0 中原 2 - 1 1 - 1 0				地積 (m ²)	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 準防 高度(1種) (その他)	
(2) 近隣地域	1 : 1.5	住宅 W 2	小規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	西 5 m 市道	水道、ガス、下水	仙川 1.5 km		
	範囲	東 0 m、西 20 m、南 35 m、北 20 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 12.5 m、規模 110 m ² 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 5 m 市道	交通施設	仙川駅北西方 1.5 km	法令 1 低専 (40,80) 準防 高度(1種)
地域要因の将来予測	最寄駅からやや距離がある閑静な住環境の概ね良好な開発も多く見られる住宅地域であり、大きな変動要因はなく、一般的要因を反映して地価は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	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	300,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 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	同一需給圏は三鷹市のうち京王線沿線の圏域に存する住宅地域である。需要者は当圏内の第一次取得者及び買替需要者で、転入者も見られる。交通利便性がやや劣るが、バス便本数が多く、居住環境が良好であることから、取引件数も多く、開発住宅地については高値取引も見られる。旺盛な供給と需要に支えられ、地価は上昇傾向にある。土地価格は 3,200 万円～3,700 万円、新築戸建物件で 4,500 万円前後が中心価格帯と考える。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	多数の自己居住用目的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。近隣地域は低層の戸建住宅地域であり、行政的条件より高度利用が困難なため、収益目的利用に馴染まず、自己居住目的の土地取引が主流である。したがって、収益性よりも居住の快適性を重視した価格形成が行われているため、本件では収益還元法を非適用とした。よって、実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 三鷹 - 14					300,000		
	公示価格	[101.2]	100	100	[102.0]			
	284,000 円 / m ²	100	[105.0]	[93.1]	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	三鷹（都） - 12					299,000		
	前年指定基準地の価格	[103.4]	100	100	[102.0]			
	383,000 円 / m ²	100	[100.0]	[135.0]	100			
(10) 対年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 294,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %	人口は増加傾向、高齢化も進行している。低金利や地縁の選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 ²							
						最寄駅からやや遠いが、バス便本数が多い閑静な住宅地のため、住宅開発も多く、旺盛な需要により地価は上昇傾向で推移している。		
						西側道路で日照が普通、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。		