

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本土地評価システム株式会社
三鷹(都) - 10	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 中西 二幸 印

鑑定評価額	82,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	475,000 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	[平成29年1月]	370,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 24 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	三鷹市下連雀四丁目 1 5 1 番 2 4 「下連雀 4 - 4 - 1 9」				地積 (m ²)	174	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 (50, 100) 準防 (その他) 高度(1種)	
(2) 近隣地域	1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅等が建ち並び利便性の良い住宅地域	東 5 m 市道	水道、ガス、下水	三鷹 1 km		
	範囲	東 0 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 17 m、			規模	170 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 施設	三鷹駅南東方 1 km	法令 1 低専 (50, 100) 準防 高度(1種)	
地域要因の将来予測	一般住宅等の多い利便性の良好な住宅地域であり、国内景気の緩やかな回復に伴い、地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	475,000 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 J R 中央線沿線で、三鷹市を中心に隣接する圏域であり、中小規模の一般住宅が多い地域である。市内では品等は高く、人気のある住宅地域である。需要者は圏域内に居住する 4 0 歳代のサラリーマンが中心で、都心部に通勤する中堅以上の所得層が大半を占める。交通利便性が優れている住宅需要の選好度は高く、市場で中心となる取引価格は、新築戸建で 6 , 0 0 0 万円 ~ 7 , 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅等が建ち並び利便性の優る住宅地域であり、市場参加者及び投資採算性の観点から共同住宅の想定は現実性に欠けるため収益価格は試算しなかった。住宅地としての快適性に着目した自用目的が取引の中心であるので、居住目的の戸建住宅地の取引事例から比準した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のように決定した。							
(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 ²)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 +2.0 因 行政 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	三鷹 - 22					473,000		
(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 -4.0 化 環境 0.0 要 環境 -10.0 補 画地 0.0 因 行政 -1.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	三鷹(都) - 12					472,000		
(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 457,000 円 / m ²		価格変動形状要因の	変動状況	要因	国内景気は緩やかな回復基調が続いている。経済対策の効果と相まって、景気は底堅く推移すると予測。		
	- 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							
	変動率	年間 +3.9 %	半年間 %					