

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 市川不動産鑑定事務所 |
| 三鷹（都） - 12 | 東京都 | 多摩第1 | 氏名 | 市川洋介 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 43,600,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 396,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

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] | 320,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 29 年 6 月 27 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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 三鷹市牟礼四丁目639番14 「牟礼4-12-2」 | | | | ②地積 (㎡) | 110 | ⑨法令上の規制等 | 1 低専 (40,80) (その他) 高度地区1種 |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | ⑤周辺の土地の利用の現況 | ⑥接面道路の状況 | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 120m、西 70m、南 50m、北 40m | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 8m、奥行 約 13.8m、規模 110㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | ④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、5m 市道 | 交通施設 | 井の頭公園駅 南西方 1.5 km | 法令規制 | 1 低専 (40,80) 高度地区1種 |
| (3) 最有効使用の判定 | 2 階建程度の低層住宅地 | | | | | (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 | 396,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 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、三鷹市内のやや徒歩外を中心とした住宅地の範囲である。需要者は良好な住環境を望むサラリーマンが中心である。近年の市場は回復しつつある経済情勢もあり、顕著な需要が見られた。当該地域の様な比較的良好な住環境で且つ利便性に優れた地域も選別化はあるが、その傾向が続いている。地価は全体としては横這い基調であり、その中心価格帯は110㎡前後で土地で4200万円台、建売住宅で5800万円程度である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は小中規模の一般住宅の他にアパート等があり、収益物件も見られるが、主体としては快適性に重きが置かれる自用物件が中心である。比準価格は交通接近性に住環境等の類似性の高い地域から試算されており、実証的で信頼度が高い。収益価格は理論的な価格であるが、本件基準地では収益性等が低く、非適用である。よって、比準価格を標準とし、代表標準地との均衡を考慮して、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 | ①代表標準地 標準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 街路交通環境面地行政その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| | 三鷹 - 11 | [101.5] | 100 | 100 | [100.0] | 396,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | | |
| (9) 指か定ら基の準地討 | ①指定基準地番号 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別的要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | 街路交通環境面地行政その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| | - | [] | 100 | 100 | [] | | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | | |
| (10) 対年象標の準地討格の等前か | ①-1 対象基準地の検討 | ③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | | | (一般的要因) 経済はアベノミクス等に象徴される経済不況の回復が期待されている。地価は様子見の傾向が残るが、上昇傾向が予測される。 (地域要因) 建物の建て替え等は見られるが、規模等を含めて大きな変動要因はない。市況は活発化が大いに期待されている。 (個別的要因) 代替・競争関係にある不動産と比較した優劣は規模等を含めた競争力の程度に個別的要因の変動は見られない。 | | | | |
| | ■継続 □新規 前年標準価格 383,000 円/㎡ ①-2 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 三鷹 - 11 公示価格 390,000 円/㎡ | 年間 +3.4% | 半年間 +1.5% | | | | | | |