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

鑑定評価額	391,000,000 円	1㎡当たりの価格	968,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 3年1月]	770,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	三鷹市下連雀三丁目192番9外「下連雀3-12-5」				地積(㎡)	404	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	商業(80,500) 防火	
	台形 1:1	店舗兼共同住宅 SRC 10	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域	北東9m 市道	水道、ガス、下水	三鷹450m	高度(最高35m) (その他) (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 30m、北 50m			標準的使用	高層店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、			規模	400㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	9m市道	交通施設	三鷹駅南東方400m	法令 商業(100,500) 防火 高度(最高35m)
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	996,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	901,000 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	同一需給圏は、JR中央線沿線の三鷹市を中心として武蔵野市等周辺市区に存し、利便性の高い商業地域である。主な需要者は、分譲又は賃貸用共同住宅を企図する開発事業者、マンションデベロッパーであるが、賃貸経営目的の法人も想定される。中心となる価格帯は、平米当たり100万円前後であるが、規模による個別性も強い為、総額にはばらつきがみられる。コロナ禍による経済的影響もみられるが、底堅い需要から地価は若干の上昇傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地と類似性を有する取引事例により試算した比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、信頼性は高い。一方、収益性の観点から試算した収益価格は、典型的な需要者の意思決定において重視される価格であり、説得力を有する理論的な価格である。以上により、市場性、収益性共に重視すべきものと考えられる為、本鑑定においては、比準価格及び収益価格を相互に関連づけ、標準地及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価標準価格と格しをた	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/㎡)	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	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 三鷹 5 - 3	[100.0]	100	100	[100.0]	971,000		
(9) 指か定ら基の準地地討	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/㎡)	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	地 街路 -3.0 域 交通 +1.0 要 環境 +81.0 因 行政 -15.0 其他 0.0
	武蔵野(都) 5 - 3	[102.1]	100	100	[100.0]	969,000		
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 958,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナウイルスの影響が続く中、金融政策の効果もあり、三鷹市の商業地域不動産市場は概ね横這いから緩やかな上昇傾向にある。			
	- 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/㎡				個別的要因	近隣地域は最寄駅から徒歩圏内で、需要は底堅く、コロナ禍の影響の中で、地価は概ね横這いから緩やかな上昇で推移している。		
変動率 年間 +1.0% 半年間 %				個別的要因に変化はなく、代替・競争関係にある不動産と比し、特段の優劣、競争力の程度に変動は認められない。				