

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定
三鷹(都)5-1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一
鑑定評価額	403,000,000 円	1㎡当たりの価格	998,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月4日	(6)路線価	[令和4年1月]	780,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4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) 防火高度(最高35m)							
	台形1:1	店舗兼共同住宅SRC10	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	(その他) 特別用途地区(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20.0m、奥行約20.0m、規模400㎡程度、形状台形				地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。						
	地域的要因の将来予測	当該地域は、三鷹駅から接近性の良いさくら通り沿いの中高層店舗付共同住宅地域として熟成しており、今後とも現状を維持するものと予測する。地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。				街路	9m市道							
(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	1,040,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	921,000 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	同一需給圏内の範囲は、三鷹市及び隣接市区でJR中央線沿線等の普通商業地域である。需要者の中心は都内及び隣接県内の分譲目的の開発事業者及び賃貸目的の不動産投資家等である。駅周辺と比較して繁華性は劣るが、さくら通り沿いで三鷹駅南口からの接近性及び連続性が良好である。新型コロナ禍の影響は減少しており地価は上昇している。取引規模がまちまちな為、総額での中心価格帯は把握し難いが、世評での地価水準は㎡当たり100万円前後とみられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大規模地は分譲マンション用地の需要があるが、中小規模地は共同住宅等の収益物件の取引が見られるものの、自己利用目的の取引が主である。比準価格は実証的で市場性を反映する信頼性の高い価格であり、説得力を有する。収益価格は投資採算性を示す価格である。よって比準価格に収益価格を関連つけて、指定基準地との検討を踏まえ、市内の価格水準に近い商業地の標準地との価格のバランス及び変動率を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	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/㎡)	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	三鷹5-3	[101.6]	100	100	[100.0]	997,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	武蔵野(都)5-3	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/㎡)	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	1,460,000 円/㎡	[103.4]	100	100	[100.0]	996,000	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	968,000 円/㎡	[要 因]	一般的	新型コロナ禍の影響が減少し、金融緩和の継続等により三鷹市における商業地需要は旺盛であり、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/㎡	[地 域 要 因]	個別的	特に地域要因の変動はない。さくら通り沿いの商業地域であり、新型コロナ禍の影響が減少し、需要は強く地価は上昇している。			
	変動率	年間	+3.1 %	半年間	%			個別的要因の変動は特になし。対象標準地は個別的要因がないが、代替・競争関係にある土地と比較して競争力は中位である。						