

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	こやまとうこ不動産鑑定士事務所
三鷹(都) 5 - 2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 小山 東子

鑑定評価額	122,000,000 円	1㎡当たりの価格	973,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 4年1月] 路線価又は倍率	760,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	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	三鷹市下連雀四丁目264番15 「下連雀4-16-13」				地積(㎡)	125	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) (その他) 特別用途地区(100,500)	
	1:1.2	店舗兼共同住宅 RC3	中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	東12m 市道	水道、ガス、下水	三鷹750m		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 10m、南 50m、北 50m			標準的使用	高層の店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12.5m、			規模	125㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街路	12m市道	交通 三鷹駅 南方750m	法令 商業(100,500) 防火高度(最高35m) 特別用途地区	
	地域要因の将来予測	高度利用が可能で駅徒歩10分圏と利便性が高いことから、高層共同住宅等の用地の引き合いは従来強い。地価は上昇基調で推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	高層の店舗兼共同住宅地					(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	1,060,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	899,000 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	同一需給圏は主に三鷹市及び周辺市区内において、JR中央線及び京王線沿線の主要駅近くに中高層の店舗兼共同住宅が多く見られる地域と判定。需要者は収益目的の富裕層や投資法人のほか一般事業法人も想定される。駅に近く商業華性も認められることから収益性は安定しており、投資物件素地、分譲マンション素地としての引き合いは強い。なお、立地条件や地積規模等による投資採算性の差が大きく、需要の中心となる価格帯は把握し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	典型的な需要者は収益性のほか市場の価格水準をも重視する。比準価格は主に駅前商業地域の事例との比較により求めたが、採用した事例は地域要因格差も妥当な範囲で説得力のある価格が求められた。収益価格は基準地に6階建の店舗兼共同住宅の建築を想定し、収益性を適切に反映しているものと見做す。以上より収益価格を標準に、比準価格を関連付けて、指定基準地等との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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/㎡)	内 標 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 +65.5 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	三鷹 5 - 11					973,000		
	公示価格	[101.5]	100	100	[100.0]			
	1,650,000 円/㎡	100	[100.0]	[172.1]	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/㎡)	内 標 街路 0.0 地 街路 -6.5 準 交通 0.0 域 交通 +3.5 化 環境 0.0 要 環境 +88.5 補 画地 0.0 因 行政 -15.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	武蔵野(都) 5 - 3					973,000		
	前年指定基準地の価格	[103.4]	100	100	[100.0]			
	1,460,000 円/㎡	100	[100.0]	[155.1]	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 945,000 円/㎡ - 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/㎡		価格変動形状要因	(一般的要因) 景気等の先行き不透明感はあるが、現時点での当市の不動産市場は堅調である。 (地域要因) 駅南口周辺は今後も再開発が計画されており、利便性の向上が期待される。供給は限定的で、建物老朽化等に伴う取引が散見される。 (個別的要因) 特段の変動は認められない。				
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %					