

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	128,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,020,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	790,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月21日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		三鷹市下連雀四丁目2 6 4 番 1 5 「下連雀4－1 6－1 3」				②地積 (㎡)	125	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	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	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 R C 3	中高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	東12 m 市道	水道、ガス、下水	三鷹750 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 10 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	高層の店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 12.5 m、規模 125 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 1 2 m市道	交通施設	三鷹駅 南方750 m	法令規制	商業 (100,500) 防火高度 (最高35m) 特別用途地区	
	⑤地域要因の将来予測	高度利用が可能で駅徒歩1 0 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。周辺背後の住宅需要も堅調で、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 1,110,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 939,000 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。駅に近く商業繁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思料する。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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 三鷹 5－11	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	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +65.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,710,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [171.6]	[100.0] 100	1,020,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 武蔵野 (都) 5－3	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	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -6.5 域 交通 +3.5 要 環境 +89.0 因 行政 -15.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,510,000 円/㎡	[105.3] 100	100 [100.0]	100 [155.5]	[100.0] 100	1,020,000			
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 973,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 景気等の先行き不透明感はあるが、不動産投資市場は活発であり、投資利回りは低水準で推移している。				
	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 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕 駅南口周辺は、まちづくりの基本構想が新たに策定され、今後も多様な面からの整備が期待されている。			
	②変動率 年間 +4.8 % 半年間 %						〔個別的要因〕 隣地建物が代替えとなったが、現在のところ特段の変動は認められない。		