

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みなとシティアブレイザル
三鷹(都)5-3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 木下 典子 印
鑑定評価額	589,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,630,000 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 2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 3年 1月]	2,100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格			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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		三鷹市下連雀三丁目256番14 「下連雀3-26-10」				地積 (㎡)	224 ()	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			
	1:2	店舗 S5		中高層の店舗ビル等 が建ち並ぶ駅前の商 業地域		西12m市道	水道、 ガス、 下水	三鷹 150m		(その他) (100, 500)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 0 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	中高層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 23 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	12m市道	交通 施設	三鷹駅 南方150m		法令 規制	商業 (特別用途地区) (100, 500) 防火		
	地域要因の 将来予測		J R三鷹駅至近に位置する普通商業地域であり、地域要因の変動は特段見当たらないものの、物販、飲食店舗が中心であり新型コロナウイルスの影響は引き続き懸念されるが、立地が良好であり、需要も底堅い。										
(3)	最も有効使用の判定		中高層店舗地					(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		2,680,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		2,580,000 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	同一需給圏は武蔵野市、三鷹市及びその隣接市、さらに隣接都区部のJ R中央線を中心とする各駅周辺に形成される商業地域である。需要者は当該地域において事務所、店舗等の敷地として土地を取得する法人、投資家、不動産会社等である。対象基準地はJ R三鷹駅至近の駅前商業地域に存し、根強い需要はあると見られる。土地取引の中心価格帯は個性が強い為、把握することは困難である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の存する近隣地域は最寄駅至近に店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域である。現実の取引事例は価格判定の基礎となるものであり比準価格は実証的な価格である。また収益価格は収益収受目的の投資家等には投資採算性を反映する説得力のある価格であり、想定項目もあるものの投資家が重視する収益性を表す価格である。よって比準価格及び収益価格を関連付けて得た価格を標準として、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 三鷹5-1		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 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	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 2,630,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	2,630,000						
(9) 指定 基準 地の 検討	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 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,560,000 円/㎡			価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因]		景気はコロナ禍の影響により依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している。						
	-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 三鷹5-1 公示価格 2,630,000 円/㎡				[地 域 要因]		最寄駅至近に中高層店舗、事務所が存する商業地域であり、地域要因に特に変動はない。						
	変動率 年間 +2.7 % 半年間 0.0 %				[個別的 要因]		特に個別的要因に変動はない。						