

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プライザル	
三鷹(都)5-3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士	木下 典子
鑑定評価額	607,000,000 円		1㎡当たりの価格		2,710,000 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]	2,140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月27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 (その他) (100,500)				
(2)近隣地域	範囲	東0m、西0m、南20m、北20m 標準的使用 中高層店舗地				標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約23m、規模230㎡程度、形状長方形				
(3)最有効使用の判定	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	JR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。物販、飲食店舗が中心であり、感染対策に万全を期し、経済活動は正常化が進んでいる。立地が良好であり、需要も底堅い。									
(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	2,720,000 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、及び隣接都区部のJR中央線沿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JR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別性が強い為、把握することは困難である。					
収益還元法	収益価格	2,670,000 円/㎡									
原価法	積算価格	/ 円/㎡									
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(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駅前商業地域である。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	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 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	三鷹5-1	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	2,710,000	標準化補正			
(9)指定からの検討	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	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	景気は持ち直しの動きがみられ、経済社会活動の正常化が進み、各種政策の効果もあり、この状況が継続することが期待される。					
	前年標準価格	2,630,000 円/㎡				[地域]	最寄駅至近に中高層の事務所や物販、飲食店舗が存する商業地域であり、地域要因には特に変動はない。				
-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		[個別]		特に個別的要因に変動はない。				
公示価格	2,680,000 円/㎡		変動率			年間	+3.0 %	半年間	+1.1 %		