

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
鑑定評価額	636,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,840,000 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]	2,220,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 5年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		三鷹市下連雀三丁目256番14 「下連雀3-26-10」			②地積 (㎡)		224 ()		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															
	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	①範囲		東 0 m、西 0 m、南 20 m、北 20 m			②標準的使用		中高層店舗地																	
	③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																	
	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150m		法令 規制														
	⑤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。経済活動は正常化しており、物販、飲食店舗が中心で繁華性も高い。立地が良好であるため、需要も底堅い。																						
(3)	最有効使用の判定		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		2,890,000 円/㎡																		
			収益還元法		収益価格		2,680,000 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		同一需給圏は三鷹市、武蔵野市、その隣接市及び隣接都区部のJ R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J R三鷹駅至近の駅前商業地域に存し、根強い需要がある。土地取引の中心価格帯は個別性が強いいため、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收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、想定項目は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	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 三鷹5-1		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	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 2,770,000 円/㎡		[102.5] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		2,840,000			画地 行政 その他											
(9) 指定 基準地 からの 検討	①指定基準地番号		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					画地 行政 その他											
(10) 対象 基準地 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,710,000 円/㎡				③ 価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 各種政策の効果もあり、景気は緩やかに回復しており、この状況が続くことが期待される。																			
	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 三鷹5-1 公示価格 2,770,000 円/㎡					[地 域 要 因] 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変動率 年間 +4.8 % 半年間 +2.5 %					[個別的 要 因] 特に個別的要因に変動はない。																			