

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
武蔵野(都)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社T I A A
武蔵野(都)5-1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 高坂 哲男 印
鑑定評価額	162,000,000 円	1㎡当たりの価格	763,000 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1日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	610,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月22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	所在及び地番並びに「住居表示」等		武蔵野市吉祥寺南町三丁目2 5 4 6 番 4 「吉祥寺南町 3 - 2 4 - 3」				地積 (㎡)	212 ()		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		近商 (80, 300) 準防 高度(2種最高23m)			
	台形 1:1.5	事務所兼共同住宅 R C 6		店舗や店舗兼共同住宅等が混在する路線商業地域		北東14.5m都道	水道、 ガス、 下水	吉祥寺 900m		(その他) (90, 300)			
(2) 近隣地域	範囲		東 10 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用		中層の店舗付共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	1 4 . 5 m 都道	交通施設	吉祥寺駅 南東方900m		法令規制	近商 (90, 300) 準防 高度(2種最高23m)		
	地域要因の将来予測		吉祥寺駅から徒歩圏であり、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。地価は、当分の間概ね横ばい傾向で推移するものと思われる。										
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗付共同住宅地						(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		785,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		706,000 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 J R 中央線沿線及び周辺市区の圏域に存する商業地域である。需要者の中心は自用目的の地元事業法人、投資用物件開発目的や賃貸事業目的の投資法人等と見られる。吉祥寺駅からやや遠い、井之頭通り沿いの路線商業地であり、低層階は店舗利用も可能であるが、飲食店舗は少ない。商業地の需要は規模、用途共に多様であり、バラツキが大きいものの、土地相場としては、概ね 2 5 0 万円 / 坪程度と推定される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域には店舗付マンション等の賃貸物件が見受けられ、市場参加者の属性から、収益価格を重視した取引も想定される。一方、取引事例比較法は地理的にやや離れた事例も採用しているが、用途的地域は類似しており、規範性の高い取引事例を重視して試算した比準価格は、実証的であり、説得力を有する。よって、比準価格及び収益価格をそれぞれ関連付け、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格 標準価格 とした 価格を とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 武蔵野5-7		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	-1.0
	公示価格 685,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	759,000		交通	0.0		交通	-2.0
(9) 指定 からの 基準地 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	環境	0.0	地域 要因	環境	-7.0
	武蔵野(都)5-3								画地	0.0		行政	0.0
	前年指定基準地の価格		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [191.1]	[100.0] 100	764,000		行政	0.0		その他	0.0
	1,430,000 円/㎡								その他	0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 763,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因	[一般的 要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として 厳しい状況にある。武蔵野市の人口は増加傾向、高齢化は徐 々に進んでいる。								
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 井之頭通り沿いに店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 である。地域要因に大きな変化はない。								
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								