

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
鑑定評価額	167,000,000 円	1㎡当たりの価格	788,000 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1日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	620,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月23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2546番4 「吉祥寺南町3-24-3」				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) (その他) (90,300)				
(2) 近隣地域	範囲	東10m、西30m、南20m、北0m 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12m、奥行約17m、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	14.5m 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の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。コロナ禍や外部要因等先行き不透明感はあるものの、地価は当分の間上昇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	813,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	738,000 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JR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270万円/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	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	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 -1.0 交通 -2.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 武蔵野5-7	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	789,000					
(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	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 -7.0 交通 +5.0 環境 +107.0 行政 -5.0 その他 0.0
	武蔵野(都)5-3 前年指定基準地の価格	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [192.0]	[100.0] 100	786,000					
(10) 対象基準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	763,000 円/㎡									
-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	円/㎡									
変動率	年間	+3.3 %	半年間	%							
[一般的要因]		武蔵野市内の取引件数は、新規供給が少ないことからやや減少している。武蔵野市の人口は増加傾向、高齢化は徐々に進んでいる。									
[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。									
[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									