

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)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	堤不動産鑑定
武蔵野(都)5-2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一 印
鑑定評価額	1,360,000,000 円		1㎡当たりの価格	6,850,000 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	5,480,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月28日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		武蔵野市吉祥寺本町一丁目2071番42内 「吉祥寺本町1-9-12」				地積 (㎡)	198 ()	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, 700) 防火 高度(最高50m)	
	1:1.2	店舗 R C 5F1B		小売店舗等が集まる 駅前为中心的商業地 域		南東7.2m市道	水道、 ガス、 下水	吉祥寺 90m		(その他) (100, 700)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 10 m、北 40 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模				195 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	7 . 2 m市道	交通 施設	吉祥寺駅 北方90m	法令 規制	商業 (100, 700) 防火 高度(最高50m)	
	地域要因の 将来予測	サンロード入口に位置する繁華性の高い商業地域であり、特段の地域要因の変動はなく、今後とも現状を維持するものと予測する。新型コロナ禍の影響があるが、地価は概ね横這い傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地						(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 7,230,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 6,300,000 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	同一需給圏内の範囲は、JR中央線の各ターミナル駅及び区部の準高度商業地域等である。需要者の中心は首都圏のビル事業者、投資家等の法人である。サンロード入口に位置し繁華性が高く、希少性のある立地条件であるが借地が多い。新型コロナ禍の影響により店舗売上は減少しているが、地価は昨年後半やや回復し、本年前半は横這い傾向にある。取引規模がまちまちの為、総額での中心価格帯は把握し難いが、世評での地価水準は750万円/㎡前後とみられる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自用ビル目的及び収益ビル目的の需要が見込まれる。吉祥寺駅周辺に価格水準に近い適正な商業地の事例がなく、地域類似性のある市区部の商業地の事例を採用した。比準価格は市場の実態を反映する実証性の高い価格であり、収益価格はビル投資採算性を示す価格であり、等しく重視して比準価格と収益価格を関連づけ、同一地点の標準地との変動率、都内の価格水準に近い商業地の標準地との価格のバランス及び変動率を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 規 格 と し た 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 武蔵野5-2										
(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 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	 100					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,750,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	新型コロナ禍の影響があるが、金融緩和の継続により商業地需要は堅調であり、地価は横這いが、やや上昇傾向で推移している。					
	-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 武蔵野5-2				[地 域 要 因]	特に地域要因の変動はない。新型コロナ禍の影響はあるが、昨年後半に地価はやや回復し、本年前半は概ね横這い。					
	公示価格 6,850,000 円/㎡				[個 別 的 要 因]	個別的要因の変動は特にない。サンロード入口付近に立地する希少性から、代替・競争関係にある土地と比較して競争力は高位である。					
	変動率 年間 +1.5 % 半年間 0.0 %										