

# 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	有限会社井上不動産鑑定
武蔵野(都) 5 - 2	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 井上 尚

鑑定評価額	1,410,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,120,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	5,600,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		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	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)(その他)	
	1:1.2	店舗 R C 5F 1B	小売店舗等が集まる駅前 の中心的商業地域	南東7.2 m 市道	水道、ガス、 下水	吉祥寺90 m	(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	高層店舗事務所地		
	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 特にない		街 7.2 m市道	交通 施設	吉祥寺駅北方90 m	法令 商業(100,700)防火高度(最高50m)	
	地域要因の将来予測	吉祥寺駅に近接し、アーケード街「サンロード」の入口付近に位置する繁華性が高い商業地域であり、当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所地				(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	7,250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	6,810,000 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	同一需給圏は東京都内の準高度商業地域で主な需要者は商業ビルを賃貸して収益を獲得する投資家等と考えられる。吉祥寺駅北口に存するアーケード街「サンロード」は集客性に優れた商業地域で、当「サンロード」を中心に吉祥寺駅周辺の商業地は面的な広がりを見せている。優良な投資物件を中心に投資家等の投資意欲も旺盛で規模、立地条件等により取引価格に幅はあるが、同様の立地条件の物件では7百万円/㎡程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市内の中心的商業地域で付近には店舗ビル、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ地域である。当該地域の賃貸市場は概ね成熟しており、賃貸不動産の需要者は投資家等が多く、収益性を重視する傾向にある。一方、比準価格は市場の実態を反映した実証的で客観的な価格であるといえる。従って、比準価格及び収益価格を相互に関連付け、同一地点の標準地の変動率等に留意して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 武蔵野 5 - 2	[101.7]	100	100	[100.0]	7,120,000		
	公示価格 7,000,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,850,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	不動産に対する需要は堅調であり、コロナ禍後の景気の回復傾向及び低金利により市内の不動産市況も概ね回復傾向である。			
	- 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				〔地域要因〕	吉祥寺駅に近い繁華性の高い駅前 の中心的商業地域であり、特に地域要因の変動は認められない		
	代表標準地 標準地 標準地番号 武蔵野 5 - 2	公示価格 7,000,000 円/㎡		〔個別的要因〕		個別的要因に特段の変更はない。		
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 +1.7 %							