

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本鑑定
武蔵野(都)5-3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 西村 高志 印
鑑定評価額	298,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,460,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,170,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月24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	武蔵野市吉祥寺本町二丁目1975番1外「吉祥寺本町2-17-2」				地積 (㎡)	204	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, 200) 準防 高度2種最高23m (その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 25 m、北 0 m 標準の使用 中層店舗地				標準的画地の形状等 間口約 9.5 m、奥行約 21.0 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	5.4m市道	交通施設	吉祥寺駅 西方400m	法令規制	近商 高度2種最高23m (90, 200) 準防		
	地域要因の将来予測	小売店舗や飲食店を中心に多様な店舗が建ち並びながら、マンションも存する商業地域である。店舗の連坦性や人通りが多い状況に大きな変化はなく、今後とも現状を維持して推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(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	1,500,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	1,410,000 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中央線沿線の各駅に比較的近い周辺商業地である。需要者は物販店・飲食店等の事業者やビル経営目的の法人や個人などが典型的と見込まれる。若年層を対象とする路面店が多いのが特徴的で、出店需要も旺盛であり、回遊性の高い吉祥寺商業地の一角にあって、繁華性も高い方である。地価及び賃料水準は今年に入って概ね横這いの推移と把握される。画地規模や単価にバラツキがあるものの、概ね150万円/㎡内外が中心的価格帯である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は繁華性の高い商業地域で賃貸店舗も多いことから、投資需要も見込まれる。比準価格は吉祥寺駅・三鷹駅周辺の商業地の取引事例から類似度の高い事例を中心に査定しており、実証的価格である。収益価格は投資目的の観点から最有効使用の建物を想定・試算した理論的価格と判断する。よって、最近の市場特性及び周辺類似標準地及び基準地との価格均衡に留意のうえ、比準価格と収益価格を関連づけて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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 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5-4	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,460,000				
(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 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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[ 一般的要因 ] コロナ禍の影響から飲食店主体の商業地域の収益力は減退。各種政策効果等により維持しているが、先行き不透明。地価への影響も不明。						
	前年標準価格	1,430,000 円/㎡			[ 地域要因 ] 中道通り沿いの若者対象の店舗が多い商店街。コロナ禍の影響は比較的小さく、昨秋以降は繁華性が戻っている。地価は強含みの推移。						
	-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			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変化はない(格差率に変動はない)。						
	標準地番号 武蔵野5-4	公示価格									
	変動率	年間	+2.1 %	半年間	0.0 %						