

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	堤不動産鑑定
武蔵野(都)5-3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堤 圭一
鑑定評価額	308,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,510,000 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	1,190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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)							
	1:2	店舗RC3F1B	小売店舗、マンション等が混在する商業地域	南西5.4m市道	水道、ガス、下水	吉祥寺400m	(その他) (90,200)							
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西50m、南25m、北0m 標準的使用 中層店舗地												
	標準的画地の形状等	間口約9.5m、奥行約21.0m、規模200㎡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	5.4m市道	交通施設	吉祥寺駅西方400m	法令規制	近商(90,200)準防高度(2種最高23m)					
	地域要因の将来予測	吉祥寺駅に近く、飲食店を中心に店舗付共同住宅もみられる中道通り沿いの商業地域であり、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。地価はやや上昇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	1,590,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	1,310,000 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、多摩地区及び23区西部の各駅周辺の商業地域である。需要者の中心は都内及び隣接県内の商業ビル事業者、投資家等の法人及び個人である。吉祥寺駅北口に近い中道通り沿いで、若年層を対象とする個性的な物販・飲食の路面店が多く立地し、繁華性・回遊性が高い。新型コロナ禍の影響は減少しており地価は上昇している。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㎡当り160万円前後とみられる。													
(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。吉祥寺駅周辺の商業地域に価格水準に近い適正な事例がなく、JR中央線各駅周辺の商業地域の事例を採用した。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るので、比準価格に収益価格を関連づけ、同一地点の代表標準地との変動率、市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	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
	標準地番号	武蔵野5-4	[101.3]	100	100	[100.0]	1,510,000							
	公示価格	1,490,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100								
(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]							
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	1,460,000 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	武蔵野5-4									
		公示価格	1,490,000 円/㎡											
	変動率	年間	+3.4%	半年間	+1.3%									
	変動状況	<p>[要因] 一般的 新型コロナ禍の影響が減少し、金融緩和の継続等により武蔵野市における商業地需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で推移している。</p> <p>[要因] 地域 特に地域要因の変動はない。駅北口に近い物販・食店街であり、新型コロナ禍の影響が減少し、需要は強く地価は上昇している。</p> <p>[要因] 個別的 個別的要因の変動は特にない。人気の中道通り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。</p>												