

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	浅川不動産鑑定コンサルティング
武蔵野（都）5-4	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 浅川 崇 印

鑑定評価額	389,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,200,000 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]	950,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月22日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		武蔵野市中町一丁目3 0 6 9 番 6 「中町 1 - 4 - 4」				地積 (㎡)	324 ()	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 (80,600) 防火	
	1 : 1	診療所兼事務所 S R C 9	中高層の店舗兼事務所、 共同住宅が多い商業地域		北西16 m 都道、 北東側道	水道、 ガス、 下水	三鷹300 m		高度(最高50m) (その他) (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 90 m、北 0 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 18 m、 奥行 約 18 m、 規模 324 ㎡程度、				形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし 事項		街 1 6 m都道 路		交通 三鷹駅北西方300 m 施設	法令 商業 (100,600) 防火 規制 高度(最高50m)			
	地域要因の将来予測	近隣地域周辺の三鷹通り沿いはこのところ業務集積度が増し、また北側隣接エリアでは大型の複合型共同住宅が工事中。この開発等の影響は未だ不明であるが、今後の変化に注視する必要がある。								
(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	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,230,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,140,000 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中央線沿線を中心として多摩地区及び区部の駅周辺に存する商業地域の圏域である。需要者は、商業ビル等の賃貸経営が目的の投資家や法人事業者等が主体となる。三鷹駅徒歩圏で店舗兼事務所等の連担性もあって、北口商業中心地域の一角を占める。複合不動産の取引が中心であるため物件の有する個性により取引価格の幅が大きく、一定の価格水準の把握は難しいが、同様の物件で概ね 1 2 0 万円 / ㎡程度が取引の中心価格帯である。									
(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、中高層の店舗兼事務所、共同住宅が多い商業地域である。商業地域では、需要者として収益目的の投資家等も想定されるため市場性のみならず収益性も重視して価格形成がなされることを鑑みて、本件においては、現実の不動産取引市場における市場性を反映した実証的、客観的な比準価格と最有効使用の観点から店舗兼事務所を想定して収益性を反映した収益価格を相互に関連付け、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) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 三鷹 5 - 5		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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 1,010,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[103.0]	1,200,000		準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
			100	[100.0]	[86.5]	100			化 環境 0.0 要 環境 -8.0	
				補 画地 0.0 因 行政 -5.0						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 武蔵野(都) 5 - 3		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 街路 0.0 地 街路 -6.0	
	前年指定基準地の価格 1,430,000 円 / ㎡		[102.1]	100	100	[103.0]	1,200,000		準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
			100	[100.0]	[125.1]	100			化 環境 0.0 要 環境 +68.0	
				補 画地 0.0 因 行政 -20.0						
(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 1,200,000 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 公示価格 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	市内における不動産需要は底堅いが、新型コロナウイルス感染症による先行き不透明感は強く、地価は慎重な動きを見せている。 中高層の店舗兼事務所、共同住宅が多い商業地域であり、近隣地域の北側隣接エリアで大型の複合型共同住宅が工事中。 個別的要因に係る価格形成要因の変動は特にない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							