別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　５日提出
武蔵野(都)　５－５　宅地-1

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)　５－５	東京都	多摩第１	氏名	不動産鑑定士　井上　尚

鑑定評価額	118,000,000 円	１㎡当たりの価格	465,000 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]	370,000 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		路線価又は倍率	倍
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	武蔵野市関前三丁目５２６番ロ外 「関前３－４１－１４」			②地積(㎡)	253 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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)
	1：1.2	店舗兼共同住宅 ＲＣ ４	店舗、共同住宅、工場等が混在する路線商業地域	北東11 m 都道	水道、ガス、下水	三鷹2.2 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　60m、南　0m、北　30m		②標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　18 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１m都道	交通施設	三鷹駅北西方2.2 km	法令規制	近商 (90,200) 準防 高度(2種最高23m)
	⑤地域要因の将来予測	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域で、地域に特段の影響を与える要因はないため現状を維持して推移していくものと予測される。					

(3)最有効使用の判定	中層の店舗兼共同住宅地		(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　478,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　403,000 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	同一需給圏は武蔵野市を中心に隣接する市区の路線商業地域及び幹線街路沿いに形成された商住混在地域。市場参加者は同一需給圏に選好性を有する個人又は法人で利便性等を重視して取引されることが多い。また、まとまった開発可能性を有する土地の場合は収益性も考慮して取引される。規模による格差が大きく中心となる価格帯の把握は難しいが、対象地と同程度の規模の場合、４５～５０万円／㎡程度での取引が多い。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は三鷹駅北西方の商住混在地域である。比準価格は対象地と類似性の高い取引事例を採用し、比較検討を行ったもので信頼性は高いと判断する。収益価格は比準価格よりやや低位に試算されたが、投資対象としての収益性を検討する有力な指標であり、需要者の意思決定に影響する価格である。従って、比準価格をやや重視するが、収益価格も関連づけ、指定基準地との均衡に留意して調整を行い、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 武蔵野　５－７	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +37.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格 709,000 円／㎡	[101.0]/100	100/[102.0]	100/[151.0]	[100.0]/100	465,000			
(9)指定基準地を基準とした検討価格	①指定基準地番号 小金井(都)　５－２	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 +1.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +9.0 環境 -2.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 514,000 円／㎡	[102.1]/100	100/[100.0]	100/[113.3]	[100.0]/100	463,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　454,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+2.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	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。 地域要因：店舗、共同住宅、工場等が混在する路線商業地域であり、特に地域要因の変動は認められない。 個別的要因：個別的要因に特段の変更はない。