

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) 5-6	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 井上 尚 印

鑑定評価額	158,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,120,000 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3日	(6)路線価	[令和3年1月]	900,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25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		武蔵野市境二丁目 5 0 4 番 2 6 「境 2 - 2 - 1 9 」				地積 (㎡)	141 ()	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 (80,500) 防火		
	台形 1 : 3	店舗、事務所兼共同住宅 S 6F 1B	中層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域		東7.2 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵境280 m		高度 (最高50m) (その他) (100,500)		
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 20 m、		規模 140 ㎡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	東 7 . 2 m市道	交通施設	武蔵境駅北方280 m		法令規制	商業 (100,500) 防火 高度 (最高50m)
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で地域の状況に特段の影響を与える要因はないため、今後も現状の環境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 1,160,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 958,000 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	同一需給圏は杉並区から立川市に至る J R 中央線各駅周辺の商業地域である。需要者はビル経営が可能な法人及び個人、小売業者が中心である。収益ビルの 1 階店舗賃料は概ね横ばい傾向である。中央線の高架化事業により南北間の交通便利性が向上し、武蔵境駅及び周辺に商業施設が増加したため、周辺地価は住宅地も含め上昇傾向である。昨今の土地取引は僅少で、土地単価の把握は難しいが坪当たり 3 5 0 万円から 4 0 0 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、中小規模の小売、飲食店舗ビルが建ち並ぶ商業地域である。比準価格に関して言えば、同一需給圏内の商業地域の取引は少ないが適正に比準されていると判断する。収益価格は収益性を反映したものであり、商業地の価格決定に関しては説得力がある。従って、比準価格と収益価格を関連付け規準価格との均衡にも留意し、所要の調整を行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地		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 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +8.0 域 交通 +2.0 要 環境 +30.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 武蔵野 5 - 1						1,120,000				
	公示価格 1,640,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [143.2]	100 100					
(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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 0.0 要 環境 +85.0 因 行政 -30.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 1,430,000 円 / ㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [126.9]	100 100	1,150,000				
(10)対年象標の基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 1,110,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	不動産に対する需要は堅調であり、持続する低金利により市内の不動産市場も概ね横ばいからやや回復傾向である。					
	- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	近隣地域は武蔵境駅北口の商業地域である。武蔵境駅北口の整備も完了し、新しい商業施設やマンションの建築が見られる。				
							〈個別的要因〉	個別的要因に特段の変更はない。			
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %										