

# 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	有限会社 K Y 不動産鑑定事務所
武蔵野(都) 5 - 6	東京都	多摩第 1	氏名	不動産鑑定士 川邊 節子

鑑定評価額	162,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,150,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

## 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 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	910,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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 (m <sup>2</sup> )	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) 防火高度 (最高50m) (その他) (100,500)	
	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び駅前商業地域	東 7.2 m 市道	水道、ガス、下水	武蔵境 280 m		
(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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	東 7.2 m 市道	交通施設	武蔵境駅 北方 280 m	法令 商業 (100,500) 防火高度 (最高50m) 規制
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並び駅前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いくものと予測する。地価は上昇傾向。						
(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	1,200,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	968,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 中央線沿線の各駅周辺に形成される商業地域。需要者は貸ビル経営目的または自用目的の中小事業法人・個人事業主が中心である。武蔵境駅北口のすきっぷ通り商店街に面し、駅からのアクセスや人流は良好。近隣住民・学生向けの小売・飲食・サービス系の店舗が建ち並び、店舗の入れ替りは殆どなく長期間の空室も見受けられない。土地取引は僅少で価格の把握は難しいが 1 2 0 万円 / m <sup>2</sup> 程度で、規模・立地により差がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用店舗と貸ビル等収益物件が見られる商業地域である。比準価格は立地条件等において類似性の高い事例を重視して試算しており、実証的で規範性が高い。収益価格は最有効使用の建物を想定して土地の収益性を試算した価格である。基準地は自用目的と収益目的の双方の需要があることから、実証的な比準価格及び投資採算性を反映する収益価格を関連付け、指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公称価示準格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +8.0 域 交通 +2.0 要 環境 +31.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	武蔵野 5 - 1	[101.3]	100	100	[100.0]	1,150,000		
	公示価格 1,670,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[102.0]	[144.3]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 0.0 要 環境 +91.0 因 行政 -30.0 其他 0.0
	武蔵野(都) 5 - 3	[103.4]	100	100	[100.0]	1,150,000		
	前年指定基準地の価格 1,460,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[131.0]	100			
(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 1,120,000 円 / m <sup>2</sup> - 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			価格変動形状要因	(一般的要因) 景況感の改善により店舗用地に対する需要は堅調で、地価は上昇傾向である。			
	代表標準地 標準地			(地域要因)	駅接近性に恵まれた商業地域で地域要因に変動はない。地価は上昇傾向。			
	標準地番号			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	公示価格							
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %					