

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	1,020,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		武蔵野市中町一丁目3069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 高度(最高50m) (その他)		
	1:1	診療所兼事務所 SRC9		中高層の店舗兼事務所、 共同住宅が多い商業地域		北西16m 都道、 北東側道		水道、 ガス、 下水		三鷹300m		(100,600)		
(2) 近隣地域	範囲		東 20m、西 40m、南 90m、北 0m				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 18m、奥行 約 18m、規模		324㎡程度、		形状		正方形					
	地域的特性		特記 特になし		街 16m都道		交通		三鷹駅北西方300m		法令 商業 (100,600) 防火 高度(最高50m)			
	地域要因の将来予測		中高層の店舗兼事務所、共同住宅が多い商業地域である。当面の間においては現状を維持して推移していくものと予測される。											
(3)最も有効使用の判定		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		1,400,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因		角地		+3.0		
		収益還元法		収益価格		1,200,000 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た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140万円/㎡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も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 示準格 価と 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 訳	標準 街路	0.0	地	街路	0.0
	標準地番号									準 交通	0.0	域	交通	-1.0
	三鷹		5	-	5					化 環境	0.0	要 環境	-9.0	
	公示価格		[103.6]	100	100	[103.0]				補 画地	0.0	因 行政	-5.0	
		1,110,000 円/㎡		100	[100.0]	[85.6]	100	1,380,000		正 行政	0.0	その他	0.0	
(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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路	0.0	地	街路	-6.0
	武蔵野(都)		5	-	3					準 交通	0.0	域	交通	-1.0
										化 環境	0.0	要 環境	+71.0	
	前年指定基準地の価格		[107.5]	100	100	[103.0]				補 画地	0.0	因 行政	-20.0	
		1,590,000 円/㎡		100	[100.0]	[127.3]	100	1,380,000		正 行政	0.0	その他	0.0	
(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 1,290,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	コロナ禍の影響はほぼ解消されており、国内景気は堅調に回復しており、地価は上昇基調で推移している。							
	- 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						〔地域 要因〕	中高層の店舗兼事務所、共同住宅が多い商業地域であり、特に目立った地域要因の変化はない。						
	代表標準地		標準地											
	標準地番号		-											
		公示価格		円/㎡		〔個別的 要因〕	個別的要因に係る価格形成要因の変動は特ない。							
変動率		年間	+7.0 %	半年間	%									