

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 5 日提出
武蔵野(都) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市評価コンサルタント
武蔵野(都) 5 - 7	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 堂下 裕史

鑑定評価額	397,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,780,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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 5 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	2,910,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格		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		武蔵野市吉祥寺南町一丁目2728番9内「吉祥寺南町1-5-5」				地積 (㎡)	105 ()	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)	
	台形 1:2	店舗、事務所兼住宅 S 6	中高層の飲食店、雑居ビルが多い駅前の商業地域		北7.3 m 市道	水道、ガス、下水	吉祥寺100 m		(100,438)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、		規模		105 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 7.3 m市道		交通施設	吉祥寺駅南方100 m		法令規制 商業 (100,438) 防火 高度(最高50m)
	地域要因の将来予測		当分の間は現状のまま推移するものと予測される。							
(3)最有効使用の判定		中層店舗地					(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 3,870,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格 3,170,000 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中央線及び山手線各駅周辺の商業地である。典型的な需要者は物販店・飲食店等の事業者やビル経営目的の法人や個人である。飲食店を中心とした雑居ビルが多いのが特徴であり、出店需要は旺盛で回遊性の高い吉祥寺商業地域の中で繁華性は高い。低金利及びコロナ禍縮小に伴う人流回復により地価は上昇傾向にある。画地規模や単価にはバラツキがあり中心価格帯の把握は困難であるが、概ね390万円/㎡前後が取引の目安と考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域では店舗による賃貸市場が成熟しており、賃貸物件建設を目的とした投資家による土地需要が想定される地域である。よって本件では、代替競争関係にある同一需給圏の類似地域において、客観的に市場性や事業採算性を織り込んでいる比準価格を標準とし、投資採算性を反映しているが想定要素も含み流動的な収益価格を比較考量し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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 武蔵野 5 - 3									
	公示価格 3,640,000 円/㎡		[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	3,780,000			
(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 街路 0.0 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 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら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 3,500,000 円/㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	武蔵野市では人口頭打ちの中で高齢化は進行しているが、金利水準は低く人流の回復もあって不動産市況は好調である。 吉祥寺駅に近い商業地域で、地域要因に大きな変化はないが、上記一般的要因により地価は上昇基調で推移した。 形状、規模ともに標準的であり、市場での競争力に変化はない。				
	- 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 武蔵野 5 - 3									
	公示価格 3,640,000 円/㎡									
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 +3.8 %							