

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央不動産鑑定株式会社
三鷹(都) 5 - 1	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 大山 宏毅 印

鑑定評価額	352,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	872,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [平成29年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	680,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	三鷹市下連雀三丁目192番9外 「下連雀3-12-5」				地積 (m ²)	404	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 1:1	店舗兼共同住宅 SRC 10	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域	北東9 m 市道	水道、ガス、下水	三鷹400 m	高度(最高35m) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	高層店舗付共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、			規模	400 m ² 程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	9 m市道	交通施設	三鷹駅南東方400 m	法令 商業 (80,500) 防火 高度(最高35m)
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地				(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	908,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	797,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR中央線沿線の三鷹市を中心として武蔵野市等周辺市区に存し、最寄駅から徒歩圏内の商業地域である。主な需要者は、分譲又は賃貸用共同住宅を企図する開発事業者、マンションデベロッパーであるが、賃貸経営目的の法人又は個人も想定される。中心となる価格帯は、m ² 当たり80~100万前後であるが、規模による個別性も強い為、総額にはばらつきがみられる。利便性の高さから需要は根強く、地価は上昇傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地と類似性の高い取引事例を基に試算した比準価格は、市場性を十分反映した実証的な価格であり、規範性は高い。一方、収益性の観点から試算した収益価格は、典型的需要者の意思決定において重視されるものであり、説得力を有する理論的な価格である。以上により、市場性と共に収益性をも重視すべきものと考えられる為、本鑑定においては、比準価格及び収益価格を相互に関連づけ、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規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 ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +29.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	三鷹 5 - 3	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [132.9]	[100.0] 100	869,000		
(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 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +1.0 要 環境 +62.0 因 行政 -15.0 其他 0.0
	武蔵野(都) 5 - 3	[108.3] 100	100 [100.0]	100 [134.9]	[100.0] 100	875,000		
(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 835,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	経済政策によるデフレ脱却、景気の回復等を背景に、需給は改善傾向を示し、三鷹市の不動産市場も引き続き上昇傾向にある。			
	- 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 / m ²				〔地域要因〕	近隣地域は最寄駅から徒歩圏内で根強い需要があり、地価は上昇傾向で推移している。地域要因に特段の変化はみられない。		
変動率 年間 +4.4 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変化はなく、代替・競争関係にある不動産と比し、特段の優劣、競争力の程度に変動は認められない。		