

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所
三鷹(都) 5 - 3	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士 九本 博文 印

鑑定評価額	493,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	2,200,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 倍率種別	[平成29年1月] 路線価又は倍率	1,720,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	三鷹市下連雀三丁目256番14 「下連雀3-26-10」				地積 (m <sup>2</sup> )	224	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 (その他) (100,500)	
(2) 近隣地域	1:2	店舗 S5	中高層の店舗ビル等が建ち並び駅前商業地域	西12m 市道	水道、ガス、下水	三鷹近接		
	範囲	東 0m、西 0m、南 20m、北 20m		標準的使用	中高層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 23m、		規模	230m <sup>2</sup> 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	1.2m 市道	交通施設	三鷹駅 南方近接	法令規制 商業 (100,500) 防火
地域要因の将来予測	当該地域は三鷹駅前の商業地域であり、三鷹駅南口再開発事業の進捗により、街並みが大きく変わり、インフラが整備されることから、市内屈指の商業地域として、より旺盛な需要が見込まれるものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗地				(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	2,270,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	2,180,000 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	同一需給圏の範囲は、多摩地区及び23区内のJR線沿線を主とする駅前の商業地域である。ペDESTリアンデッキからの人波が途切れることのない繁華な商業地域であるため、主な需要者は、収益用賃貸ビルの建設購入を目的とする機関投資家や大手不動産業者が想定される。三鷹駅南口の再開発が進捗しているため、複合不動産の利回り水準は低下傾向にあり、賃料も上昇傾向にあるので、収益性に裏付けされた地価は上昇傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者の多くは収益性から意思決定を行う法人であるので、市場データの揃った賃料や還元利回り等の指標については規範性が高いと考えられる。一方、採用した取引事例はその収集の範囲が広域的であること、商業地の個性が強いことを考慮した結果、市場の実態をより反映する収益価格を標準とし、比準価格を関連づけ、更に標準地及び前年基準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を以下のとおり決定した。							
(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 <sup>2</sup> )	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	
	三鷹 5 - 1	[102.3]	100	100	[100.0]	2,200,000		
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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	
	-	[ ]	100	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 2,080,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	一般的な要因	三鷹市の人口は増加傾向にあり、高齢化も進行している。取引価格は依然として上昇傾向で推移している。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 三鷹 5 - 1 公示価格 2,150,000 円 / m <sup>2</sup>				地域要因	三鷹駅南口再開発の影響により、市況は活発であり、賃料も上昇していることから、地価は上昇している。		
変動率 年間 +5.8 % 半年間 +2.3 %				個別的要因		三鷹駅に近接し、標準的な規模を有していることから、地域内における市場競争力は高く、変動はない。		